NORDVIK

Grenseveien 30D

1 soverom | 36 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

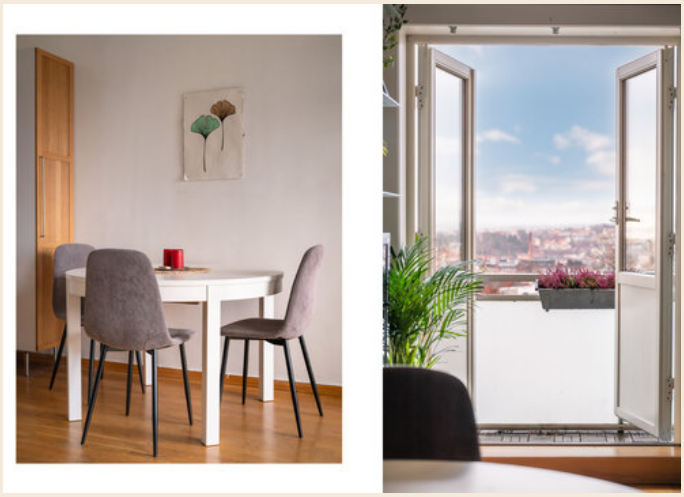
Grenseveien 30D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
14	Nabolagsprofil
16	Tilstandsrapport
28	Egenerklæringsskjema
36	Vedlegg
37	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.12.2025









Nøkkelinformasjon

Attraktiv og gjennomgående 2-roms med balkong, nydelig utsikt og super beliggenhet | Fyring og v.vann inkl.

Prisantydning	**4 200 000,-**
Totalpris	**4 200 000,-**
BRA-i	**36 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1940**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og vel utnyttet 2-roms leilighet med balkong, gode solforhold og flott utsikt, beliggende i et attraktivt og sentralt område på Carl Berner. Leiligheten har en god planløsning, trivelige oppholdsrom og passer perfekt for førstegangskjøpere, enslige eller par som ønsker nærhet til kollektivtransport, butikker, kafeer og byliv.

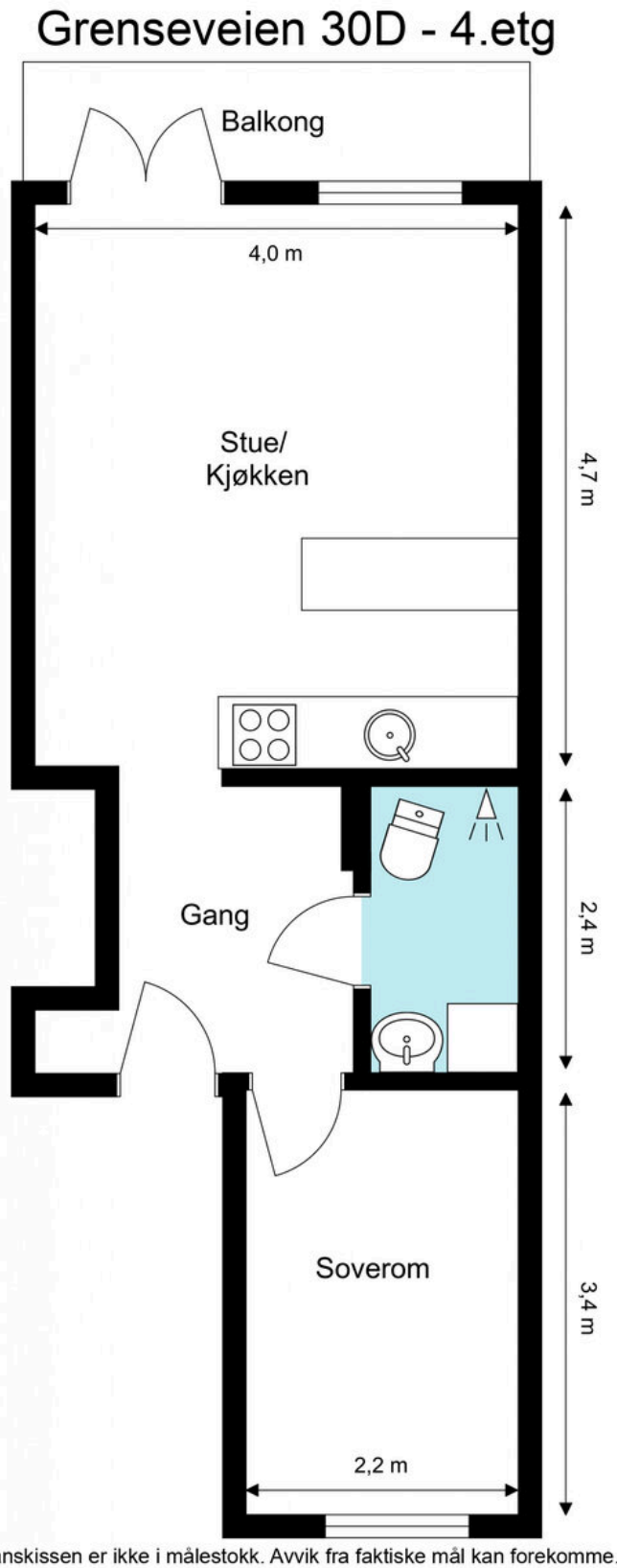
Her bor du i et veletablert borettslag med forutsigbare felleskostnader hvor varme, varmtvann og internett er inkludert. Kort vei til T-bane, trikk og buss, samt grønne områder og populære bydeler som Grünerløkka og Tøyen.

Kjellerbod for lagring
Mulig å leie billig p-plass etter venteliste
Svært godt service- og kollektivtilbud i umiddelbar nærhet!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 2 kvm

HUUN PROSJEKT



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0293/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grenseveien 30D, 0571 OSLO
Gnr 125, bnr 105 i Oslo kommune
Andelsnr 63 i Borettslaget Grenseveien 30, org.nr. 984453183

Selger
Henrik van Dijk

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 449,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 209 149,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 218 449,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 38 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Stue/kjøkken, gang, bad og soverom
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong på ca 4m2 med utgang fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 2,5m2.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og har en gjennomtenkt planløsning som utnytter arealet godt. Boligen inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, ett soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en balkong som gir et fint rom for å nyte dagslys og utsyn.

Leiligheten har godt lysinnslipp og en tiltalende romfølelse, samtidig som den har praktiske løsninger som gir gode møbleringsmuligheter. Kjøkkenet har etablert innredning med normal standard og naturlig plass til hvitevarer, og gir et funksjonelt arbeidsområde. Badet er flislagt og har opplegg for vaskemaskin.

Fra balkongen og vinduene er det åpent utsyn over omkringliggende bebyggelse, som tilfører leiligheten en luftig atmosfære og fine lysforhold gjennom dagen. Utsikten er et særtrekk ved boligen og bidrar til en god romopplevelse.

Leiligheten disponerer også en bod i kjeller som gir praktisk lagringsplass. Totalt sett fremstår boligen som lys, oversiktlig og lett å innrede etter eget ønske, samtidig

som beliggenheten og utsikten gir et ekstra kvalitetsløft i hverdagen.

Standard
Innvendig har leiligheten flislagt bad og parkett-/laminatgulv i øvrige rom. Vegger har fliser på bad og ellers slette, malte mur- og gipsvegger. Kjøkkenet har eldre innredning med trefronter, laminat benkeplate og kullfilterventilator, og fremstår med normal bruksslitasje.

Badet ble rehabilitert i 2001 og er flislagt med elektriske varmekabler i gulv. Badet har naturlig ventilasjon, men mangler tilfredsstillende tilluft og vurderes å være modent for oppgradering.

I tilstandsrapporten er det gitt tilstandsgrad 3 (TG3) på badets membran/tettesjikt som følge av alder og manglende dokumentasjon. Videre er det gitt tilstandsgrad 2 (TG2) på blant annet badets overflater og gulv, kjøkken, vinduer (fra ca. 2001), balkong (rekkverkshøyde), rørinstallasjoner og ventilasjon. Kjøper må påregne oppgraderinger og vedlikehold.

Parkering
Borettslaget disponerer totalt 33 parkeringsplasser for bil og 4 parkeringsplasser for motorsykkel.
Parkeringsplassene er ikke fast knyttet til den enkelte leilighet, men administreres av borettslagets styre i henhold til gjeldende vedtekter.

Styret har anledning til å administrere fordeling og bruk av parkeringsplassene, samt å foreta midlertidige endringer ved behov for vedlikeholdsarbeider i borettslaget. Beboere som selv eier og har installert ladeboks på parkeringsplass kan imidlertid ikke flyttes fra denne.

Borettslaget har de senere årene hatt økt fokus på elbillading, og styret har overtatt administrasjonen av elbilladere. Det er besluttet å installere flere ladere, og lading skjer etter gjeldende ordninger fastsatt av borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har eid leiligheten siden februar 2021.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier: Proff Rørlegger AS, skiftet servant, blandebatteri og underskap. Satt opp speil. Utført 05.10.20. Skiftet blandebatteri kjøkken. utført 29.10.20.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier: Malermester Lunde Vedlikeholdt baklonger og tettet sprekker i 2016 Det ble i 2021 gjort vedlikehold av tak.

Samtidig ble mekanisk avtrekk installert i borettslaget (ventilasjon til bad) 2023 - rehabilitering av varmeanlegg og påkobling til fjernvarme.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge borettslagsloggen er det i 2020 Utbedret telehiv utenfor oppgang D i bakgården iht. drenerings problem.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: i regi av borettslaget 2019: Ny hoved EL-tavle / sikringsskap (TLS Elektro AS).

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: EL-bil lading infrastruktur på ca. halvparten av p-plassene (Grønnkontakt + TLS Elektro) 2024: Overgang til Wattif som ny ladetjenesteleverandør.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016: Rør fornying fallstammer og stikkledningene ut til offentlig kloakk (TT Teknikk) 2019: Rengjort samtlige avløpsrør fra leilighetene (Power Clean/TT Teknikk).

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja.
Beskriv: I regi av borettslaget: 2011: Ombygging Oljefyring og oppvarming med varmluft anlegg (Nordisk Energi) 2019: Konvertert olje fyr fra mineral olje til bio-olje (Nordisk Energi) 2023: Rehabilitering av varmeanlegg og påkobling til fjernvarme.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021 Installasjon av fiber internett fra OBOS OpenNet 2024 - Ny asfalt bakgård, Etablering av nytt sykkelskur og ny løsning for søppel, Overgang til Wattif som ny ladetjenesteleverandør 2025 - Nytt brannvarslingsanlegg i fellesområder, Støydemping oppganger.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja.
Beskriv: Jeg har hatt tett sluk på badet, men det har vært løst med rens av sluk og avløpsrens (mudin).

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i

boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja.
Beskriv: Det har tidligere vært oppservert skjeggkre i borettslaget. I April 2023 ble PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS leid inn av borettslaget for å behandle for skjeggkre i alle leiligheter. Jeg har ikke hørt eller sett noe om skjeggkre siden den tid.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja.
Beskriv: Ventilasjon (som er et kullfilter) over stekeovnen fungerer ikke.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ligger i salgsoppgaven fra da jeg kjøpte leiligheten, antar da at målnigene ble gjort i forbindelse med det salget, rundt 2021.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 1940 med hovedkonstruksjoner i betong og mur. Bygningen har flatt tak tekket med asfaltmembran eller tilsvarende. Oppvarming skjer via felles vannbåren varme med radiatorer.

Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger.

Innbo og løsøre
Alt av hvitevarer følger med. Selger informerer om at kjøleskapet er slitent. xx

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming skjer via felles vannbåren varme med radiatorer.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2371 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Internett i Obos, sentral brannalarm, vaktmester, privat brøyting, trappevask, eventuell ladeplass.

I følge styreleder er det planlagt en økning i fellesutgiftene med 3% i 2026.

Styreleder:
Det neste store på planen er å fornye rørene til varmeanlegget i fellesområdene og å koble på leilighetene som ikke er koblet på sentralvarmen. Styret er i gang med å innhente priser på dette. Avhengig av vor dyrt det blir er det mulig vi må oppta et lån. Prosjektet er planlagt gjennomført i 2026/2027.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 998 359,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 993 436,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber til OBOS. Du kan velge om du bare ønsker internett eller TV også. Selger opplyser om at kostnadene på bare internett kommer på 200,- i måneden, og at dette er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Grenseveien 30 består av 79 andelsleiligheter.

Grenseveien 30 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984453183, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Borettslaget har egen plantegruppe. Hyggelig sosiale sammenkomster som julesamling.

Planlagte arbeid:
- Innstallering av sentralt brannvarslingsanlegg i løpet av perioden 2025-2027, slik at kostnaden fordeles over flere år. Prosjektet vil koste opp mot 800.000,-. eks mva.
- Sanering av fyringsrom (bør gjennomføres en gang mellom 2025-2027)

- Utskifting radiatorer / rør (foreløpig planlagt en gang mellom 2026-2028)
- Nytt taktekke langside (2028-2030)

Vedlikeholdshistorikk
2024: Nytt sykkelskur og løsning for søppel. Ny asfalt i bakgården.
2023: Utskiftning av varmepumper og påkobling til fjernvarme
2022: Profesjonell oppgradering av bedene i borettslaget. Etablert parkeringsplasser for MC. Nye innbruddsbeslag på alle inngangsdører og dører til bodområdene.
2021: Oppgradert beslag på takvifter langside fra tre til metall. Tak tekking: Tak på kortsiden ble rehabilitert og overgang til mekanisk avtrekk. Overgang til fibernett.
2020: Ny underfordelings EL-tavle Sikringsskap/underfordeling for oppgang AC. Utbedret telehiv i bakgård 28 Grenseveien 30 Borettslag. Rengjort luftekanaler, vifter.
2019: Rengjort avløpsrør. Konvertert olje til bio-olje. Elbil lading infrastruktur. Ny etablering. Ny hoved EL-tavle Sikringsskap/underfordeling for oppgang A-E. Nytt nøkkelsystem. Nytt gjerde og sprøytebetong. Bed langside.
2017: Vindusprosjekt.
2016. Kloakkutbedring. Balkongreparasjoner.
2015: Pusset opp trappeoppganger. Kjellerlokaler med tekniske rom. Sanert gammelt røropplegg fra 1939. Hovedvannstammen isolert pga kondens. Reparert gammelt røroppl. fra taknedløp.
2013: Bygging av søppelhus.
2009: Utbedring av elektrisk anlegg. Utbedret i henhold til krav fra Hafslund. Utskiftning av vannrør i kjeller. Vannrør og sirkulasjonsledning skiftet.
2006 - 2007: Balkongrehabilitering

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208238418
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,08%
Restsaldo 19 606 966,00
Innfrielsesdato: 30.12.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN Lån: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208238426
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,08%
Restsaldo 1 382 751,00
Innfrielsesdato: 30.12.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN Lån: Ja

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viser et overskudd på 1.384 852,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på 1.289.000,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det er kun tillat å bruke elektrisk- eller gassgrill på borettslagets områder.

Andelseier kan installere strøm i sin bod for egen regning etter forhåndssamtykke fra styret. Det må utføres av autorisert installatør der attest blir framlagt styret etter at elektroarbeider er utført. Tiltaket medfører en månedlig kostnad til andelseier som fastsettes av styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad holdes to ganger i året.

Dyrehold
Styret skal informeres skriftlig om anskaffelse av husdyr. Dyr må ikke holdes i leilighetene slik at det sjenerer andre. Den som har husdyr, plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område. Det er ikke tillatt å lufte husdyr i borettslagets hage. Skade på beplantning og lignende må erstattes. Etter gjentatte klager fra andre beboere kan styret vurdere fjerning av dyret.

Borettslagets forsikring
Protector AS
Polisenr. 1439905

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 601 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en romslig fellestomt i et etablert og attraktivt boligområde på Carl Berner. Tomten er pent opparbeidet med grønne fellesarealer som gir luft, lys og et hyggelig bomiljø mellom bebyggelsen. Her er det gode uteområder som egner seg for både rekreasjon og sosiale sammenkomster, samtidig som området oppleves skjermet til tross for sentral beliggenhet.

Borettslaget disponerer felles utearealer samt utvendige parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet. Den sentrale plasseringen gir umiddelbar nærhet til kollektivtransport, servicetilbud, butikker, kaféer og øvrige bymessige fasiliteter, noe som gjør beliggenheten både praktisk og attraktiv for en urban livsstil.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og veletablert område på Carl?Berner, et av Oslos mest etterspurte og sentrale boområder. Her bor du med kort vei til sentrum, samtidig som du har et rikt utvalg av butikker, servicetilbud, treningssentre, kafeer og restauranter i umiddelbar nærhet.

Carl?Berner er et av byens viktigste knutepunkt for kollektivtransport, med T-bane, trikk og buss kun få minutters gange fra boligen. Dette gir enkel og rask adkomst til hele Oslo, enten du pendler til jobb, studier eller ønsker å utforske byens mange tilbud.

Området byr også på gode rekreasjonsmuligheter, med kort vei til grønne parker, turstier og friarealer. Populære bydeler som Grünerløkka, Tøyen og Sinsen ligger i gangavstand, og gir et variert tilbud av kultur, shopping og uteliv.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av urbant byliv og praktisk hverdag, og som passer perfekt for førstegangskjøpere, par og pendlere som ønsker å bo sentralt med alt lett tilgjengelig.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

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) – estimert til kr. 42 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 520,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. desember 2025

Ansvarlig megler
Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Megler
Ole Kristian Isdahl, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46888686

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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).

Grenseveien 30D

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 236 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	**12 min**
757 elever, 35 klasser	1 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	**14 min**
694 elever, 51 klasser	1.1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	**14 min**
437 elever, 22 klasser	1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**10 min**
504 elever, 32 klasser	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**10 min**
429 elever, 30 klasser	0.9 km
Hersleb videregående skole	**17 min**
Foss videregående skole	**20 min**
600 elever, 20 klasser	1.6 km

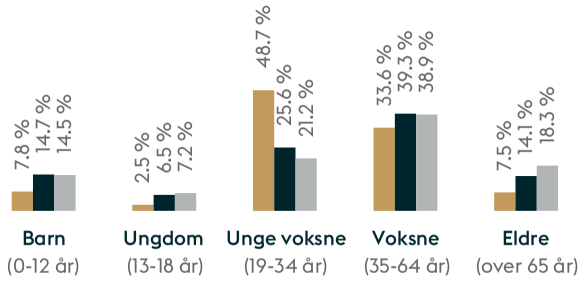
Offentlig transport

Fougners vei	**1 min**
Linje FB5A, 21, 28	0.1 km
Carl Berners plass	**3 min**
Linje 5	0.2 km
Carl Berners plass	**4 min**
Linje 17	0.4 km
Tøyen stasjon	**10 min**
Linje RE30, R31	0.8 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.6 km

Barnehager

Ola Narr barnehage (1-5 år)	**1 min**
67 barn	0.1 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	**6 min**
84 barn	0.5 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	**6 min**
202 barn	0.5 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	6 min
Ola narr balløkke	6 min
Fresh Fitness - Carl Berner	6 min
Mudo Gym Carl Berner	6 min

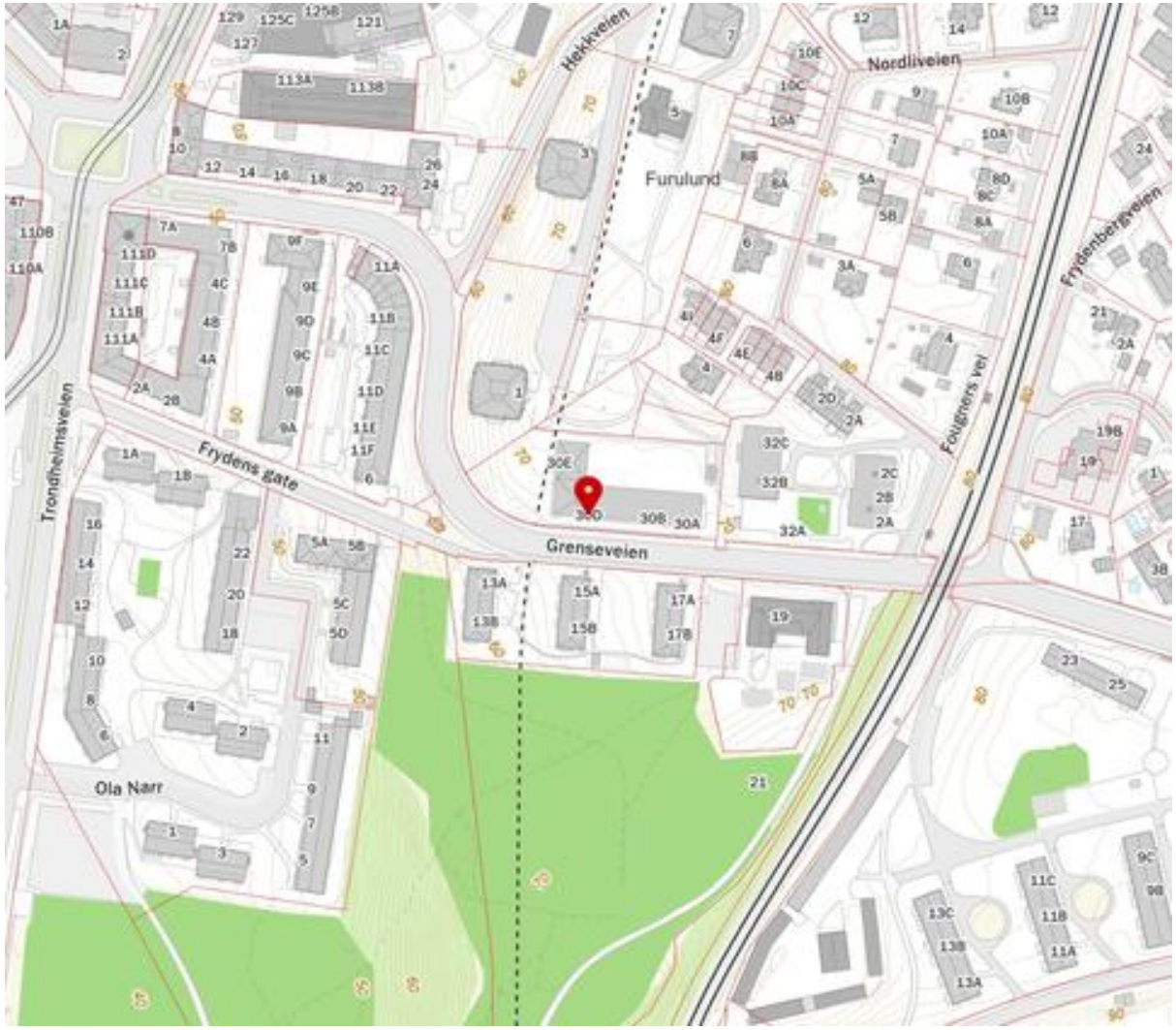
«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— 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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Grenseveien 30D
0571 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 12/12/2025

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:125, Bnr: 105
Hjemmelshaver:	Henrik Van Dijk
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	63
Byggeår:	1940
Tomt:	3601 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Henrik Van Dijk
Befaringsdato:	02.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Sentralt beliggende ved Carl Berners Plass.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk fra 1940. Gjennomgående høy grad av bruk av betong/mur. Både i ytter- og innervegger, samt etasjeskillere (dekker) og balkonger.
Flatt tak tekket med asfaltmembran el.tilsvarende.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Praktisk liten leilighet.
En del bruksslitasje på gulv og overflater.
Bad renovert i 2001, må påregnes renovert i nær fremtid.
Kjøkken med behov for modernisering.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
OPPVARMING:
Felles vannbåren oppvarming på radiatorer i oppholdsrom. Elektriske varmekabler på badegulv.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

BOD og PARKERING:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 2,5m2.

Borettslaget disponerer biloppstillingsplasser utvendig som tildeles etter ansiennitet. Opplyst at det er relativt rimelig leie og antatt kort ventetid. For mer info, kontakt megler.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad. Parkett/laminat på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til ca 2,6m2 i stue og oppholdsom, ca 2,2m på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av leilighet

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

Se informasjon fra megler

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4.etg	36	0	0	4	36	0
Kjeller	0	2	0	0	0	2
SUM BYGNING	36	2	0	40	36	2
SUM BRA	38					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue/kjøkken, gang, bad og soverom

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om boden tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 2,5m2.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Henrik Van Dijk

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

12/12/2025

Christopher Huun

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt bad renovert i regi av borettslaget i 2001.

Badet inneholder dusjnisje med forheng, gulvstående toalett, servant med skap under og vaskemaskin.

Det er naturlig avtrekksventil i himling. Ingen tilluft registrert. Bør etableres spalte i terskel eller borres hull nederst i dør for å sikre at tilstrekkelig frisk luft kommer inn på bad, samt nødvendige luftsirkulasjoner.

Det ble registert svertemerker og skjolder på fuger. Bemerkes at badet er lite og at toalett er plassert i dusjsone.

Badet må påregnes renovert i nær fremtid for å imøtekomme dagens krav til fuktsikring og comfort.

TG2 er vurdert for bad pga alder og slitasje, samt manglende tilluft.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med varmekabler og sluk i dusjnisje.

Fall er målt med krysslaser og funnet lokalt fall rundt sluk og målt 15mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. Krav er minimum 25mm. Ved en eventuell lekkasje, kan vann dermed renne ut til tilstøtende rom.

Silikonfuger er slitt og bør skiftes.

TG2 er vurdert pga manlgende høydeforskjell fra sluk til terskel.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Tetteskjikt fra renoveringsår 2001. Sluk av plast med klemring. Membran er ikke synlig pga slukets utforming.
Det gjøres oppmerksom på at membran ikke er kontrollerbar uten destruktive inngrep.

Det er ikke boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom, da vegger rundt bad er av mur.
Det er foretatt målinger etter fukt på overflaten ved erfaringsmessig utsatte steder. Ingen forhøyede fuktverdier registrert.

TG3 pga alder og manglende fremlagt dokumentasjon på tetteskjikt. Må påregnes oppgradert i nær fremtid.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkken fronter av tre, mørk laminat benkeplate, innfelt rund vaskekum og frittstående hvitevarer.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning
.
Ikke registrert komfyrvakt eller lekkasjevarsler (aquastop). Dette anbefalese alltid.

Regsitrert noe fuktsøl i skap under vask og generell bruksslitasje, ellers ikke registrert vesentlige avvik.

TG2 pga alder og slitasje på kjøkken

Merknader:

3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
2-lags isolerglass og trevinduer fra 2001.

TG2 da vinduene er 24 år gamle og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong på ca 4m2 med utgang fra stue.

Rekkverk av platekledning og metallstendere. Høyde 96cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm for høyder opptil 10m over terreng og 120cm for høyder over 10m.

TG2 pga for lav rekkverkshøyde i forhold til dagens byggeforskrifter.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg består av av plast og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Hovedstoppekran plassert bak inspeksjonsluke i himling på bad. Funksjonstestet og fungerer.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist eller opplyst om vesentlige feil ved røranlegg. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger av rørinstallasjoner.

TG2 pga alder på rørinstallasjoner og manglende fremlagt dokumentasjon på løsninger.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for sameiet.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Tilluftventiler i vinduer, ingen ventiler i yttervegg.

Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Kjøkkenavtrekk med kullfilterløsning.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatiske sikringer plasser på vegg i felles korridor.

Tilhørende kursliste samsvarer med antall kurser.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved tvil om det elektriske anlegget anbefales alltid El-takst.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 er vurdert for bad pga alder og slitasje, samt manglende tilluft.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 er vurdert pga manlgende høydeforskjell fra sluk til terskel.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 pga alder og slitasje på kjøkken

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 da vinduene er 24 år gamle og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 pga for lav rekkverkshøyde i forhold til dagens byggeforskrifter.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 pga alder på rørinstallasjoner og manglende fremlagt dokumentasjon på løsninger.

6.3 Ventilasjon

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 pga alder og manglende fremlagt dokumentasjon på tetteskjikt. Må påregnes oppgradert i nær fremtid.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dijk, Henrik Van	9578-5999-4-1578331	2025-11-22 12:50:55

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
22. nov. 2025

Oppdragsnummer
23-0293/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grenseveien 30D, 0571 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Henrik van Dijk

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 565850
Forsikret i: Protector As

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier: Proff Rørlegger AS, skiftet servant, blandebatteri og underskap. Satt opp speil. Utført 05.10.20. Skiftet blandebatteri kjøkken. utført 29.10.20

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier: Malermester Lunde Vedlikeholdt baklonger og tettet sprekker i 2016 Det ble i 2021 gjort vedlikehold av tak. Samtidig ble mekanisk avtrekk installert i borettslaget (ventilasjon til bad) 2023 - rehabilitering av varmeanlegg og påkobling til fjernvarme

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge borettslagsloggen er det i 2020 Utbedret telehiv utenfor oppgang D i bakgården iht. drenerings problem

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: i regi av borettslaget 2019: Ny hoved EL-tavle / sikringsskap (TLS Elektro AS)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: EL-bil lading infrastruktur på ca. halvparten av p-plassene (Grønnkontakt + TLS Elektro) 2024: Overgang til Wattif som ny ladetjenesteleverandør

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016: Rør fornying fallstammer og stikkledningene ut til offentlig kloakk (TT Teknikk) 2019: Rengjort samtlige avløpsrør fra leilighetene (Power Clean/TT Teknikk)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I regi av borettslaget: 2011: Ombygging Oljefyring og oppvarming med varmluft anlegg (Nordisk Energi) 2019: Konvertert olje fyr fra mineral olje til bio-olje (Nordisk Energi) 2023: Rehabilitering av varmeanlegg og påkobling til fjernvarme

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021 Installasjon av fiber internett fra OBOS OpenNet 2024 - Ny asfalt bakgård, Etablering av nytt sykkelskur og ny løsning for søppel, Overgang til Wattif som ny ladetjenesteleverandør 2025 - Nytt brannvarslingsanlegg i fellesområder, Støydemping oppganger

---

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?

Ja

Beskriv: Jeg har hatt tett sluk på badet, men det har vært løst med rens av sluk og avløpsrens (mudin).

---

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært oppservert skjeggkre i borettslaget. I April 2023 ble PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS leid inn av borettslaget for å behandle for skjeggkre i alle leiligheter. Jeg har ikke hørt eller sett noe om skjeggkre siden den tid.

---

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?

Ja

Beskriv: Ventilasjon (som er et kullfilter) over stekeovnen fungerer ikke.

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn tilstandsvurderingen fra forrige gang den ble solgt

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ligger i salgsoppgaven fra da jeg kjøpte leiligheten. antar da at målnigene ble gjort i forbindelse med det salget, rundt 2021

---

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

Eventuell kommentar: Det er i 2026 planlag brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og i 2027 planlagt bytte av radiatorer i alle leiligheter (radioator-bytte er ikke vedtatt i generalforsamling enda)

---

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: 23-0293/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dijk, Henrik Van	**2025-11-22**

Identifikasjon

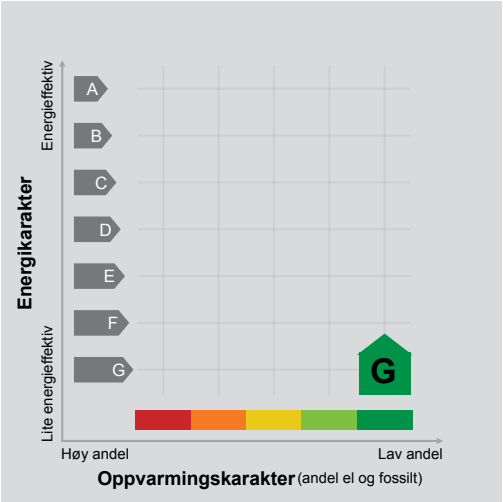
bankID Dijk, Henrik Van

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grenseveien 30D
Postnummer	0571
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80282826
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-192312
Dato	22.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Bettina Løvås Fredriksen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: b.fredriksen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0293/25 . Vår ref.: 5449-1-063 Dato: 17.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Grenseveien 30
Organisasjonsnr:	984453183
Andelseier:	Dijk, Henrik Van
Medeier:	
Leilighetsnummer:	063
Adresse:	Grenseveien 30 D, 0571 OSLO
Andelsnummer:	63
Gnr.	125
Bnr.	105
Borettsinnskudd:	Kr. 924 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1439905.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplasser til leie i selskapet. Søknad til styret, som fordeler plasser etter ansiennitet basert på ventelister. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved leie av parkeringsplass etter gjeldende priser. Leiepris er kr 700 per måned og etableringsgebyr på kr 850 EL bil lade infrastruktur er klargjort for 14 p-plasser. Se hjemmeside for ytterligere informasjon vedrørende EL bil lading i borettslaget. Selskapet har egen hjemmeside https://vibbo.no/grenseveien-30 og styret oppfordrer nye andelseiere og gå igjennom praktisk informasjon før det tar kontakt med styret. Selskapet har egen privat Facebook gruppe. Se hjemmeside for informasjon. Vi ber deg ta kontakt med styret umiddelbart etter overtagelse for ønsket navn som skal føres opp på postkasseskiltet. Postkasseskilt koster ca 100,- og vil legges på felleskostnad regningen. Se hjemmesiden til borettslaget for informasjon vedrørende postkasse skilt. Dersom du ønsker at post skal sendes annen adresse, må du gi beskjed til forretningsfører for registrering av tilskriver adresse. Merkelapp til ringeklokke ordner styret med etter overtagelse, hvis styret ikke hører noe annet vil fult navn til andelseier(e) føres opp på merkelappen. Det følger ingen kostnader relatert til ringeklokke merkelapp. Leilighet nr 73-79 har inkludert varmt vann, men ikke inkludert oppvarming Lån 9820.82.23418 0g 9820.82.38426 er IN lån, og andelseiere kan selv innfri disse ved terminforfall 01.03 og 01.09. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at relering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturer Vi gjør oppmerksom på at hvis det blir aktuelt for deg å overlate bruken av boligen til andre, må du sende oss som forretningsfører en søknad om det. Vi tar det så videre med styret. Du som andelseier må i så fall betale et gebyr som skal dekke administrasjonskostnadene rundt dette. Reglene for bruksoverlating finner du i borettslagets vedtekter. Og tips/råd ved bruksoverlating er også nevnt på borettslagets hjemmeside. Oppgangene er pusset opp og ved innflytting ønskes det at det utvises forsiktighet ved transport av møbler og innbo i trappeoppgangen, slik at ikke vegger og dører blir oppskrapet/skadet. Har du behov for midlertidig parkeringsplass under innflytting hør med styret, så vil styret forsøke å bistå med lån av p-plass under innflytting. Se ellers på borettslagets hjemmeside for ytterligere generell praktisk informasjon. Det følger i

utgangspunktet med 3 nøkler til ytterdør, sørg for at tidligere eier lever alle nøklene ved overtagelse. Ta kontakt med styret hvis du lurer på om det eksisterer flere nøkler til din leilighet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208238418
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	19 606 966,00
Innfrielsesdato:	30.12.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN Lån:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208238426
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	1 382 751,00
Innfrielsesdato:	30.12.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN Lån:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 202,64,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820823841; IN lån 2 - Akonto renter	763,93	
Lån nr: 9820823841; IN lån 2 - Akonto avdrag	259,23	
Lån nr: 9820823842; IN lån 1 - Akonto renter	96,49	
Lån nr: 9820823842; IN lån 1 - Akonto avdrag	127,98	
Internett	243,00	
Felleskostnader	2 712,00	2 793,36 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	169,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 071,-
Annen formue:	8 415,-
Gjeld:	208 882,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208238418
Restsaldo:	180 186,41
Kapitalkostnader:	1 015,62

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208238426
Restsaldo:	22 663,26
Kapitalkostnader:	218,21

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 202 849,67,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skaråpr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mari Røken, e-post:grensevn30@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

Organisasjonsnummer: 984453183
Møtet ble avholdt 28. april kl. 17:00, Hammersborg Torg - Sal1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styret innstiller Eirik Skaråa fra OEF som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

✓ **Vedtatt. Som fører av protokoll ble Eirik Skaråa valgt. Carl Ferdinand Gjerderum ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 197.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 197.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til endring av parkeringsbestemmelser

Borettslaget har 33 parkeringsplasser til bil og 4 parkeringsplasser til motorsykkel.
I forbindelse med at det har vært stor interesse for flere ladeplasser har styret opplevd at parkeringsbestemmelsene slik de er i dag er noe mangelfulle, da det ikke kommer klart fram at det er styret som administrerer hvem som kan stå på hvilken plass. I tillegg ønsker styret at parkeringsbestemmelsene innlemmes i vedtektene for borettslaget.

Forslag til endring:

1. Parkeringsbestemmelsene innlemmes i vedtektene
2. Det føyes til 2 punkter i parkeringsbestemmelsene:

- "Styret har anledning til å administrere hvem som står på de enkelte parkeringsplassene. Styret kan imidlertid ikke flytte beboere som selv eier ladebokser"
- "Styret kan bestemme at enkelte beboere må vike sin plass i kortere perioder ved nødvendig vedlikehold for borettslaget. Styret vil etterstrebe at borettslagets behov ikke går uforholdsmessig utover beboerne i borettslaget.»"

> **Forslag til vedtak:**
> Vedta endring som foreslått i saksfremstilling
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

8. Vedtektsendring

Styret opplever at vi må få kontroll på utleie av leiligheter i borettslaget for å være sikre på at vi forholder oss til Borettslagsloven. Det vil derfor være nødvendig å få inn et par tydeligere formuleringer i vedtektene som tydeliggjør hvordan man forholder seg til utleie av enheter og at overlating av bruk er søknadspliktig.

Endringsforslag:

1) Følgende punkter tilføyes under punkt 4-2 Overlating av bruk i vedtektene:

· Skriftlig søknad til styret skal inneholde informasjon om varighet, og hvem som skal leie leiligheten. Styret kan be om ytterligere dokumentasjon dersom det er nødvendig for å vurdere søknaden.

· Utleie i strid med vedtektene eller uten godkjenning fra styret kan regnes som mislighold, og gi grunnlag for pålegg om opphør av utleie, samt eventuelt annen reaksjon i henhold til borettslagsloven.

2) Punkt 4-1 (1) endres fra :

«Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for maksimalt tre år.

- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.»

Endres til:

«En andelseier som ønsker å overlate bruken av sin andelsleilighet, må søke styret skriftlig om godkjenning før utleie finner sted. Godkjenning må innhentes på nytt for ethvert nytt leieforhold. Godkjenning kan gis i maksimalt tre år dersom andelseier selv eller en person nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Unntak fra minstetiden kan gis dersom:

- en andelseier skal være borte midlertidig (arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom osv.). Det skal imidlertid kunne dokumenteres midlertidighet og det skal være en tungtveiende grunn.

- andelseieren er en juridisk person.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.»

Forslag til vedtak:
Endre som foreslått

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal på generalforsamling i år velges følgende:

- Styreleder

- 2 Varamedlemmer

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Mari Røken

Følgende stilte til valg:

Mari Røken

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anja Riiser

Kjersti Simensen

Følgende stilte til valg:

Anja Riiser

Kjersti Simensen

Protokollen signeres av:
Møteleder: Eirik Skarå /s/
Protokollfører: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Carl F. Gjerderum /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5449
BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 17:00, Hammersborg Torg - Sal1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av parkeringsbestemmelser
8. Vedtektsendring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skarå fra OEF som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 -5449.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 197.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 197.000

Sak 7

Forslag til endring av parkeringsbestemmelser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har 33 parkeringsplasser til bil og 4 parkeringsplasser til motorsykkel.
I forbindelse med at det har vært stor interesse for flere ladeplasser har styret opplevd at parkeringsbestemmelsene slik de er i dag er noe mangelfulle, da det ikke kommer klart fram at det er styret som administrerer hvem som kan stå på hvilken plass. I tillegg ønsker styret at parkeringsbestemmelsene innlemmes i vedtektene for borettslaget.

Forslag til endring:

1. Parkeringsbestemmelsene innlemmes i vedtektene
2. Det føyes til 2 punkter i parkeringsbestemmelsene:

- "Styret har anledning til å administrere hvem som står på de enkelte parkeringsplassene. Styret kan imidlertid ikke flytte beboere som selv eier ladebokser"
- "Styret kan bestemme at enkelte beboere må vike sin plass i kortere perioder ved nødvendig vedlikehold for borettslaget. Styret vil etterstrebe at borettslagets behov ikke går uforholdsmessig utover beboerne i borettslaget.»"

Forslag til vedtak
Vedta endring som foreslått i saksfremstilling

Sak 8

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret opplever at vi må få kontroll på utleie av leiligheter i borettslaget for å være sikre på at vi forholder oss til Borettslagsloven. Det vil derfor være nødvendig å få inn et par tydeligere formuleringer i vedtektene som tydeliggjør hvordan man forholder seg til utleie av enheter og at overlating av bruk er søknadspliktig.

Endringsforslag:

1) Følgende punkter tilføyes under punkt 4-2 Overlating av bruk i vedtektene:

· Skriftlig søknad til styret skal inneholde informasjon om varighet, og hvem som skal leie leiligheten. Styret kan be om ytterligere dokumentasjon dersom det er nødvendig for å vurdere søknaden.

· Utleie i strid med vedtektene eller uten godkjenning fra styret kan regnes som mislighold, og gi grunnlag for pålegg om opphør av utleie, samt eventuelt annen reaksjon i henhold til borettslagsloven.

2) Punkt 4-1 (1) endres fra :

«Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for maksimalt tre år.

- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.»

Endres til:

«En andelseier som ønsker å overlate bruken av sin andelsleilighet, må søke styret skriftlig om godkjenning før utleie finner sted. Godkjenning må innhentes på nytt for ethvert nytt leieforhold. Godkjenning kan gis i maksimalt tre år dersom andelseier selv eller en person nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Unntak fra minstetiden kan gis dersom:

- en andelseier skal være borte midlertidig (arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom osv.). Det skal imidlertid kunne dokumenteres midlertidighet og det skal være en tungtveiende grunn.

- andelseieren er en juridisk person.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.»

Forslag til vedtak
Endre som foreslått

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Det skal på generalforsamling i år velges følgende:

- Styreleder

- 2 Varamedlemmer

Roller og kandidater

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

- Mari Røken

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

- Anja Riiser
- Kjersti Simensen

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder Mari Røken
Styremedlem Thomas Aleksander Basso
Styremedlem Carl Ferdinand Gjerdrum
Styremedlem Fredrik Neby
Styremedlem Suzanne Regine Smuk-Vilberg
Varamedlem Anja Riiser
Varamedlem Kjersti Simensen

Valgkomite

Medlem Marianne Dahl
Medlem Henrik Vincent Fiske Vassal

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post: styret@grenseveien30.no og via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Grenseveien 30 Brl. .
Borettslaget består av 79 andeler.

Grenseveien 30 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984 453 183, og ligger i Oslo kommune.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IAVBS-04YNS-8MCDI-EO88O-1B3E7-Z310J

Styrets arbeid

Siden sist Generalforsamling så har det vært avholdt 10 formelle styremøter, samt ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte. I tillegg til møtene har styrets medlemmer hatt møter og befaringer med eksterne aktører, samt uformell kontakt for oppdateringer på e-post, og Facebook Messenger.

I tillegg til den ordinære driften av borettslaget så har styret jobbet med følgende:

- Sentralt brannvarslingsanlegg

Vi har arrangert befaringer og hentet inn anbud fra fire forskjellige tilbydere av brannvarslingsanlegg. installasjonen vil foregå over 2 år. Fellesområder får anlegg våren 2025, mens leiligheter vil få anlegg i begynnelsen av 2026.

- Utendørs sykkelskur

Sykkelskuret ble ferdigstilt på høstdugnaden. Her ble det kjøpt inn og montert oppheng til sykler, samt byttet til låssylinder på innsiden slik det ikke skal være mulighet å låse opp skuret fra utsiden. Styret har bestemt å forbeholde sykkelskuret først og fremst til Elsykler/tunge sykler.

- Avfallsskap

Arbeidet med avfallsskap har blitt ferdigstilt og montert.

- Støydemping av oppganger.

Styret har arbeidet med tiltak for å dempe støyen i oppgangene. Valget falt på å montere støydempende plater i taket i oppgangene. Disse blir montert våren 2025.

- Elbilladere

Styret vil fra nå av administrere utleie av elbilladere. Dette fordi det er upraktisk at laderne eies privat, mens parkeringsplassene eies av borettslaget. Dette har ført til misforståelser. Da det er stor interesse for ladeplasser har styret valgt å gå til innkjøp av 4 ladere. Styret vil tilby å kjøpe ut de private laderne etter hvert som det blir aktuelt.

- Radonmålinger

Det har blitt foretatt radonmålinger av leiligheter i 1. etasje og underetasje vinter/vår 2025.

- Endring i avtaler
    - Styret har inngått ny ladeavtale med selskapet Wattif. Dette fordi Mer avviklet tjenestene for borettslag. Spotprisavtale pluss påslag for å dekke vedlikehold har blitt videreført. Styret har etterlyst muligheten for smartlading da dette var mulig før.

- Styret har inngått ny avtale om parkeringskontroll i Borettslaget da det har kommet nye regler for borttauing av biler fra private områder. Avtalen ble inngått med A1 Security. Styret har valgt å gjøre avtalen så enkel som mulig, uten elektroniske parkeringskort da dette ville begrenset mulighetene for utlåning av parkeringsplasser mellom beboere.

- Styret vil i løpet av våren inngå en avtale med et annet selskap for gartnertjenester, da tidligere firma ikke har levert tilfredsstillende resultater.

- Dugnad

Det har blitt avholdt høstdugnad med påfølgende sosial sammenkomst i hagen. Det var stort oppmøte, og styret vil takke alle som deltok for innsatsen. Her ble det utført mindre vedlikeholdsarbeid, luking, opprydding av sykkelbodene, ferdigstilling av sykkelskur. I tillegg var det containere for søppel, EE-avfall og farlig avfall. Det vil bli avholdt vårdugnad 7. mai**.**

- Julesamling

Styret arrangerte julegrantenning i hagen med live julemusikk, gløgg og pepperkaker. Det var omkring 30 personer som møtte opp til førjulsarrangementet.

- Sykkelsalg

Styret arrangerte sykkelsalg da det har hopet seg opp med sykler etter dugnader.

- Uforutsette hendelser

Det ble i desember oppdaget en liten vannlekkasje fra varmeanlegget i en av bodene i kjelleren. Rørlegger ble tilkalt umiddelbart. Her ble vi anbefalt å vente til våren med å utbedre feilen, da hele varmeanlegget må stanses, samt at det ikke var noen umiddelbar fare for større lekkasje. Reparasjon av rørene er planlagt i mai.

- Andre planlagte arbeider

Utskifting radiatorer / rør (foreløpig planlagt en gang mellom 2027-2028)

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak følgende. Gjennomføring av asfaltering av bakgården ble dyrere og det skyldes at det ble nødvendig med mer grunnarbeid enn planlagt.

Energi/fyring med underposten elektrisk energi er høyere enn budsjettert. Etter overgang til fjernvarme var det budsjettert med lavere forbruk av elektrisk energi. Styret er uenig med hva som fakturert og vil følge opp dette med Entelios

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Det er budsjettert med kr 500.000 til installasjon av brannalarm, og kr. 300.000 til støydemping.

Det er ventet økte ladeinntekter etter at antall ladestasjoner er doblet.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.02.25

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30
ORG.NR. 984 453 183, KUNDENR. 5449

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 472 313**	**1 312 186**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 067 555	1 384 852
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 561 140	-889 491
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-335 234
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-493 585**	**160 127**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**978 728**	**1 472 313**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 022 136	1 775 183
Kortsiktig gjeld	-43 408	-302 870
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**978 728**	**1 472 313**

BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30
ORG.NR. 984 453 183, KUNDENR. 5449

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 581 630	1 535 555	1 500 000	1 500 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 085 379	4 066 852	4 120 000	4 287 000
Ladeinntekter EL-bil		12 716	13 731	15 000	15 000
Andre inntekter	3	166 970	93 969	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 846 695**	**5 710 107**	**5 715 000**	**5 882 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 079	-23 090	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-186 900	-163 760	-178 000	-187 000
Revisjonshonorar	6	-11 016	-12 399	-3 500	-15 000
Andre honorarer		-12 240	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-139 943	-133 085	-140 800	-148 000
Konsulenthonorar	7	-24 088	-128 893	-18 500	-119 000
Drift og vedlikehold	8	-1 162 917	-982 678	-940 000	-1 375 000
Forsikringer		-178 944	-166 350	-175 000	-204 000
Kommunale avgifter	9	-591 614	-508 237	-586 500	-671 000
Energi/fyring	10	-573 368	-699 628	-450 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 872	-188 652	-190 000	-198 000
Andre driftskostnader	11	-440 462	-465 314	-402 500	-422 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 552 443**	**-3 472 086**	**-3 109 800**	**-3 964 800**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 294 253**	**2 238 021**	**2 605 200**	**1 917 200**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	335 234	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 294 253**	**2 573 255**	**2 605 200**	**1 917 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 806	32 664	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-1 246 504	-1 221 067	-1 366 000	-1 205 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 226 698**	**-1 188 403**	**-1 316 000**	**-1 155 000**
ÅRSRESULTAT		**1 067 555**	**1 384 852**	**1 289 200**	**762 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 067 555	0		
Til annen egenkapital		0	1 384 852		

BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30
ORG.NR. 984 453 183, KUNDENR. 5449

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	98 476 800	98 476 800
Tomt		10 600 000	10 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**109 076 800**	**109 076 800**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	7 308	21 307
Driftskonto OBOS-banken		997 755	241 745
Sparekonto OBOS-banken		17 072	1 500 564
Innestående i andre banker		0	11 566
SUM OMLØPSMIDLER		**1 022 136**	**1 775 183**
SUM EIENDELER		**110 098 936**	**110 851 983**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 100		7 900	7 900
Opptjent egenkapital	16	4 820 416	3 752 861
SUM EGENKAPITAL		**4 828 316**	**3 760 761**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21 590 112	23 151 252
Borettsinnskudd	18	83 637 100	83 637 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**105 227 212**	**106 788 352**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		36 813	295 271
Påløpte renter		6 595	7 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		**43 408**	**302 870**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**110 098 936**	**110 851 983**
Pantstillelse	19	118 477 100	118 477 100
Garantiansvar			

Oslo, 08.04.2025
Styret i Borettslaget Grenseveien 30

Mari Røken /s/ Carl Ferdinand Gjerdrum /s/ Thomas A. Basso /s/

Fredrik Neby /s/ Suzanne Regine Smuk-vilberg /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt

långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 629 400
Kapitalkostnader IN lån II	1 418 070
Parkeringsleie	280 700
Kabel-TV	188 652
Leie garasje	8 400
Eiendomsskatt	2 564
Kapitalkostnader på IN-lån	168 970
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	531
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-5 941
Overført til kapitalkostnader	-1 581 630
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 109 716**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-19 087
MC Plass	-5 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 085 379**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

ANTENN	93 670
ENOVA - TILSKUDD TIL PROSJEKT	68 750
Nettinnbetalinger	2 450
Skilt	2 000
Utleie	100
SUM ANDRE INNTEKTER	**166 970**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 079
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 079**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 186 900.
I tillegg har styret fått dekket X for kr 3 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 016.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-858
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 230
SUM KONSULENTHONORAR	**-24 088**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 163
Drift/vedlikehold VVS	-8 810
Drift/vedlikehold elektro	-11 932
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 043 774
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 862
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 348
Kostnader dugnader	-14 028
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 162 917**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 567
Vann- og avløpsavgift	-436 883
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-151 892
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-591 614**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-110 391
Fjernvarme	-462 977
SUM ENERGI / FYRING	**-573 368**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 135
Driftsmateriell	-1 247
Vaktmestertjenester	-188 179
Vakthold	-3 844
Renhold ved firmaer	-184 318
Snørydding	-20 900
Andre fremmede tjenester	-12 571
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 900
Andre kontorkostnader	-3 061
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 464
Velferdskostnader	-1 743
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-440 462**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 298
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 508
SUM FINANSINNTEKTER	**19 806**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Handelsbanken	-46 416
Handelsbanken	-3 613
Handelsbanken	-3 279
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 079 479
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-82 108
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-30 558
Renter på leverandørgjeld	-151
Andre rentekostnader	-900
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 246 504**

NOTE: 14
BYGNINGER

Opprinnelig 2002	109 076 800
Utskilt tomt	-10 600 000
SUM BYGNINGER	**98 476 800**

Tomten ble kjøpt i 2002.
Gnr.125/bnr.105
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	7 308
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 308**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	169 501
Egenkapital fra IN tidligere år	169 501
Reduksjon EK fra IN	169 501
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**169 501**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2017	-4 610 000	
Nedbetalt tidligere	3 219 486	
Nedbetalt i år	1 390 514	
		0

Obos-Banken
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2024	-1 390 514

Nedbetalt i år	-199 738	
		-1 590 252
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,44 %. Løpetiden er 46 år.		
Opprinnelig 2006	-26 340 000	
Nedbetalt tidligere	6 135 371	
Nedbetalt i år	286 578	
		-19 918 051
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,44 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 443 891	
		-1 472 323
OBOS-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.		
Opprinnelig 2024	0	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	286 578	
		286 578
OBOS02		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.		
Opprinnelig 2024	0	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	83 786	
		83 786
OBOS03		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.		
Opprinnelig 2024	0	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-199 738	
		-199 738
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 810 000**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002	-83 637 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-83 637 100**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	83 637 100
Pantelån	21 590 112
	1
TOTALT	**105 227 213**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	98 476 800
Tomt	10 600 000
TOTALT	**109 076 800**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 5449 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter
for
Grenseveien 30 Borettslag Org. nr. 984453183

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 07.06.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 04.06.2009
Sist endret på ordinær generalforsamling 02.05.2018
Sist endret på ordinær generalforsmaling 11.06.2021

Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Grensevn. 30 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

(8) Det er tillatt med korttidsutleie i inntil 30 døgn per år uten samtykke fra styret. Se borettslagslova § 5-4. Andelseier som ønsker korttidsutleie må melde fra skriftlig når, hvor lenge og hvem som skal leie.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Vedlikehold

4 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

4-2 vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

Felleskostnader og pantesikkerhet

6 -1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7 – 1 Mislighold

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

7 – 2 Pålegg om salg

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

7 – 3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

Styret og dets vedtak

8– 1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg skal det velges 1-2 varamedlemmer.

(2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Funksjonstiden for styreleder er ett år, og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmene velges for ett år.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8– 3 Styrets vedtak

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

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

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

8– 4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

Generalforsamlingen

9– 1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9– 2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9– 3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9– 4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9– 5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9– 6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

FOR

GRENSEVEIEN 30 Borettslag

Endret 27.05.04. sist endret på ordinær generalforsamling 2. mai 2018.
Sist endret på ordinær generalforsamling 11.06.2021. Endret på ordinær generalforsamling 02.06.22.

1. Ro og orden

Vanlig ro mellom 23-08 (alle dager).

Banking og bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt mellom klokken 20-08 (20-10 helger og helligdager).
Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må dette gjøres kjent for øvrige beboere i god tid.

Oppganger og kjeller skal ikke være oppholdssted.

Tørking av tøy skal ikke skje på felles arealer. (Trapperom og ganger)

Felles boden skal kun brukes til sykler og barnevogner. Felles boden skal ikke brukes til "lagring".

Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Dette gjelder også sko og lignende.

På grunn av brannsikkerhet er det ikke tillatt å oppbevare sykler (og eller andre ting som blokkerer tilgang) i trappeoppgangene. Det er tillatt med parkering av barnevogner/rullatorer inn under trappene.

Virksomhet produksjon/salg eller omsetning mv. som er forbudt ved norsk lov er ikke tillatt i borettslaget.

Skal større selskaper avholdes, må naboer under, over og ved siden av, varsles i god tid på forhånd. Dette må være i forståelse med naboene. Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

2. Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret i anledning husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Kunngjøringer/informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på hjemmesiden. Styret står fritt til å henge opp oppslag på oppslagstavlene i tillegg til det som legges tilgjengelig digitalt på hjemmesiden.

3. Fremleie

Fremleie er tillatt etter godkjenning av styret.

Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdt av fremleietaker, hans/hennes

husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

4. Dyrehold
Styret skal informeres skriftlig om anskaffelse av husdyr. Dyr må ikke holdes i leilighetene slik at det sjenerer andre. Den som har husdyr, plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område. Det er ikke tillatt å lufte husdyr i borettslagets hage. Skade på beplantning og lignende må erstattes. Etter gjentatte klager fra andre beboere kan styret vurdere fjerning av dyret.

5. Utstyr og gjenstander
Montering av gjenstander utvendig må bare skje etter vedtak fra styret. Egne radio-, tv- og parabolantenner er ikke tillatt.

Markiser må godkjennes av styret.

6. Grilling
Det er kun tillat å bruke elektrisk- eller gassgrill på borettslagets områder. (Kullgrill er ikke tillatt da røyken kan være til sjenanse for andre beboere.

7. Strøm i bod
Andelseier kan installere strøm i sin bod for egen regning etter forhåndssamtykke fra styret. Det må utføres av autorisert installatør der attest blir framlagt styret etter at elektroarbeider er utført. Tiltaket medfører en månedlig kostnad til andelseier som fastsettes av styret.»

8. Søppel
Søppel legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne. Av miljøhensyn, bruk kilde sortering!

9. Husordensreglenes virkefelt og overtredelse av reglene
Offentlige (borettslagsloven, husleielovene mv) lover mv. eller annet som er nedfelt i Norsk Lov som styrer beboernes rettigheter og plikter står over disse husreglene. Brudd på husordensreglene kan medføre skriftlig klage når den er meget grov og av gjentagende karakter. Beboerne har plikt til å melde fra til styre i slike tilfeller. Alle slike saker skal behandles av styret og før saken behandles skal berørte part(er) få all mulighet til å forklare seg.

10. Parkering
Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på oppmerkede plasser bak huset. Disse plassene er tildelt faste leiligheter og er derfor ikke til fri disposisjon for resten av borettslaget. El-sparkesykler er kun tillatt parkert på oppmerkede plasser.

11. Endringer av husordensregler
Endringer av husordensregler skjer på generalforsamling etter vanlige retningslinjer som er nedfelt Lover om borettslag. Forslag og krav om endringer skal først behandles av styret før de legges fram på generalforsamlingen. Endringer og godkjenning av disse regler krever alminnelig flertall.

12. Husordensregler
Alle beboere har plikt til og følge husordensreglene.

Skatteetaten

Dato
17.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 984 453 183 Andelsnr 63

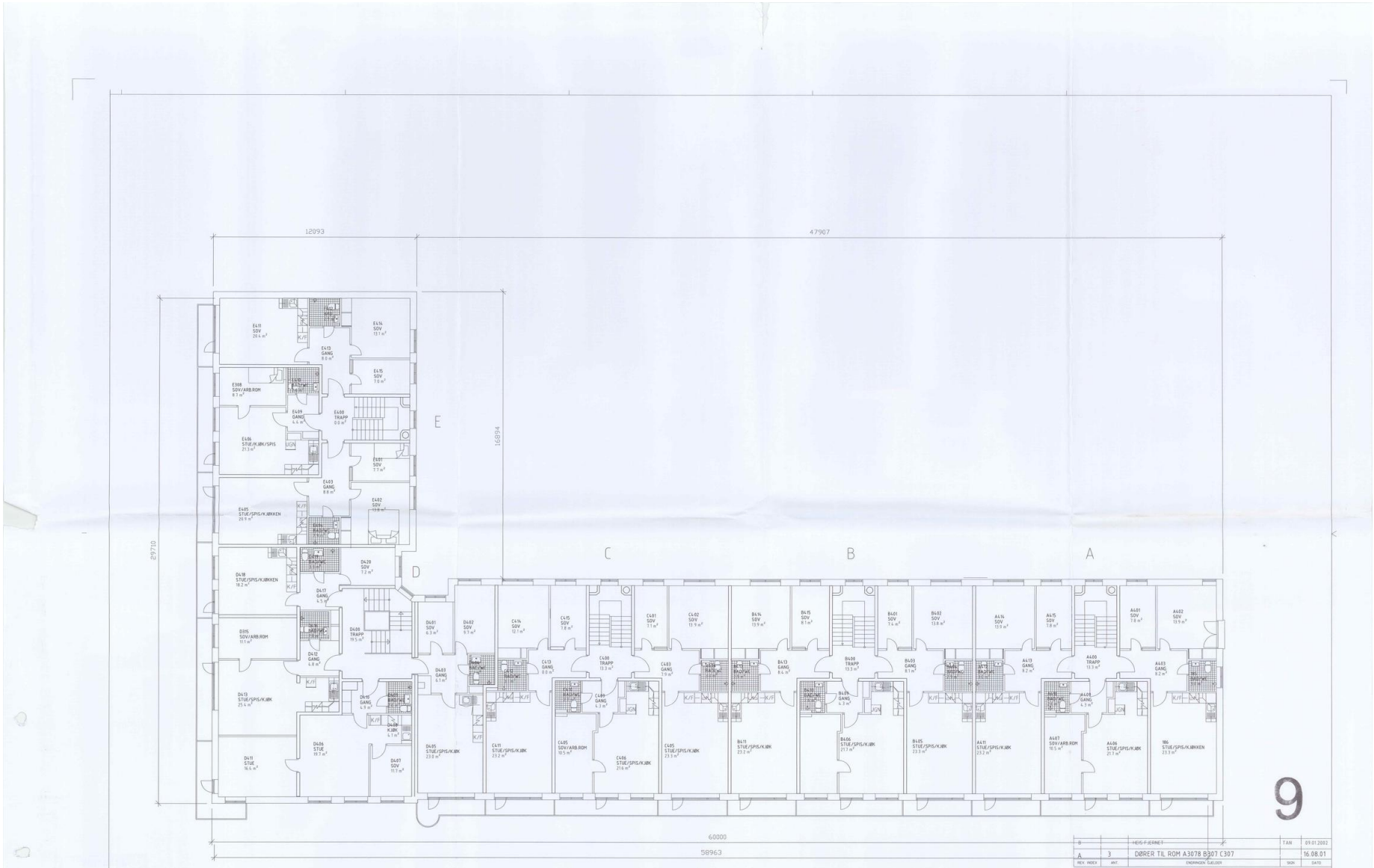
Eiendommens adresse:

Grenseveien 30D, 0571 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 998 359
Som sekundærbolig:	kr 3 993 436

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
B		HEIS FJERNET	TAN	09.01.2002
A	3	DØRER TIL ROM A3078 B307 C307		16.08.01

GRENSEVEIEN 30

Dato: 16.08.2001	Kontr./Tegnet	Målestokk: 1:100	2r ANDRESEN ARKITEKTKONTOR AS
Filnavn	Godkjent		Endringsnr. / Dato/Init. ans.
PLAN 4. ETASJE			006 - B
Tegningsnr.	Index	Revisjon	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Brage Entreprenor AS
v/Svein A. Ødegård
Billingstadsletta 13, Postboks 271
1377 Billingstad

Dato: 16 JULI 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200106605-68 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Ivar Kjølhamar	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 30	Eiendom:	125/105/0/0
Tiltakshaver:	Fri Eiendom A/S	Adresse:	Parkveien 37, 0258 OSLO
Søker:	Andresen Arkitektkontor AS	Adresse:	Bekkelibakken 6, 0375 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

p.t.h.
Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Ansvarlig søker

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
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

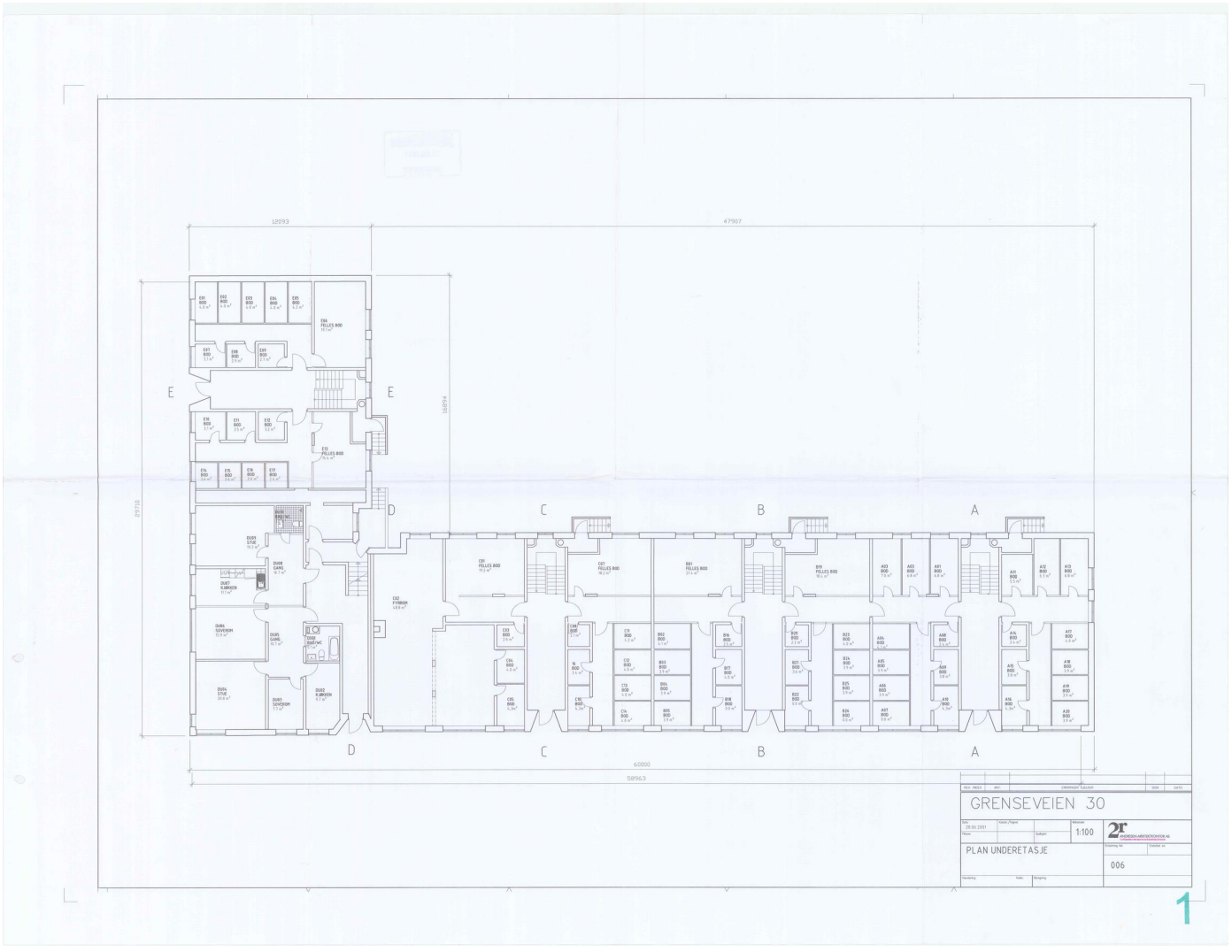
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

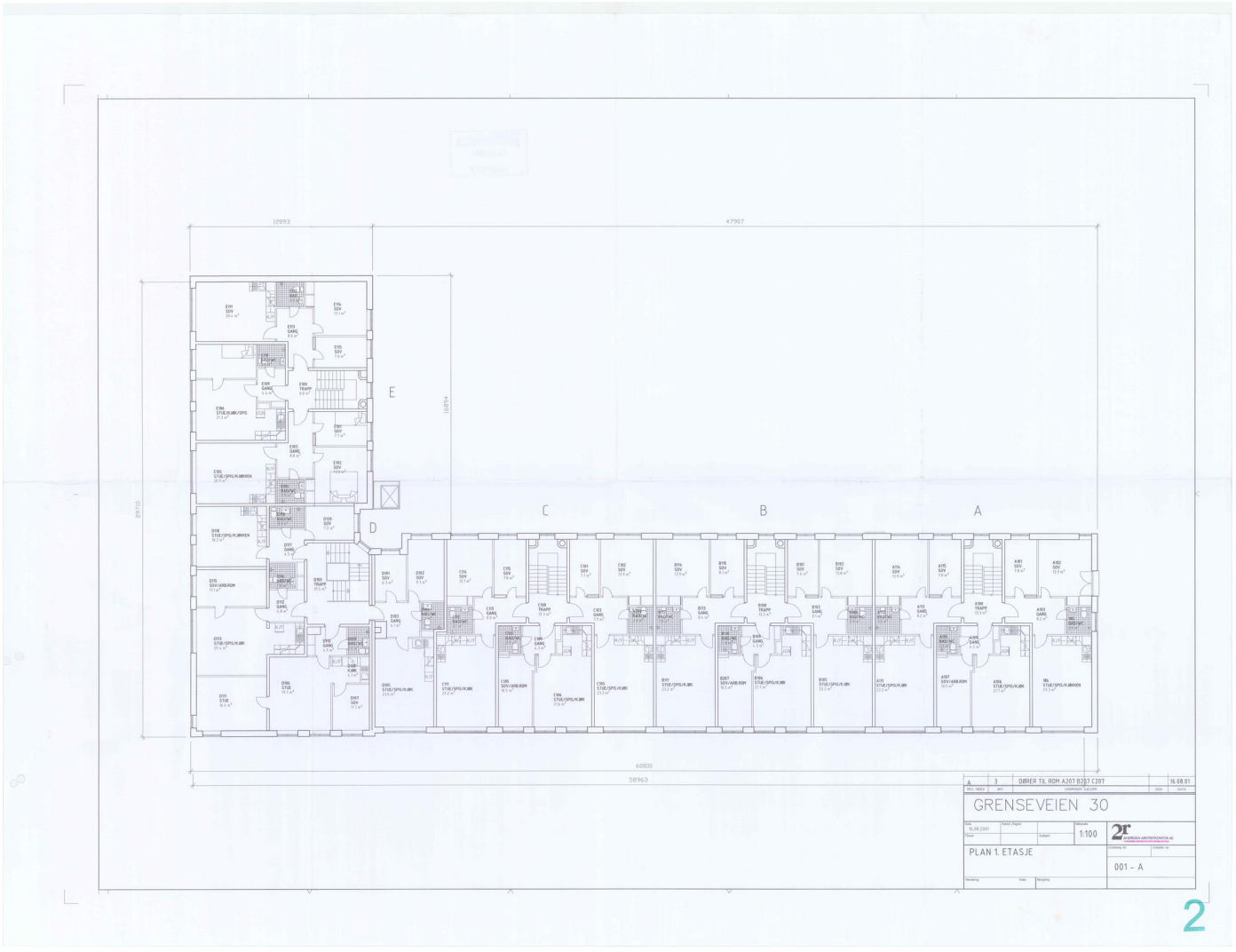
NOTATBLAD

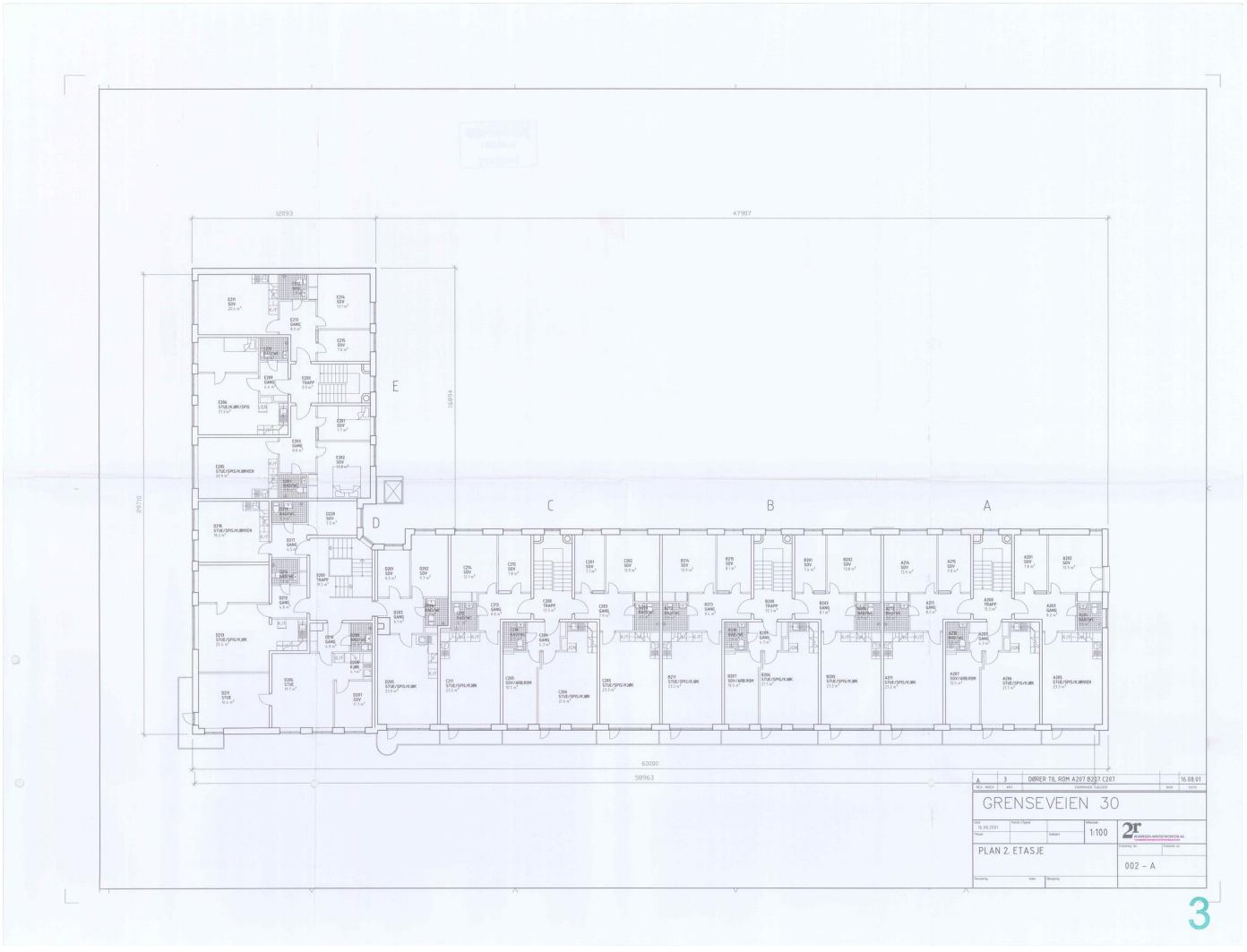
Arbeidssted (Matrikkelnummer, adresse)		Saksnummer	200107885
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	
Tiltakshaver			
Ansvarlig søker			

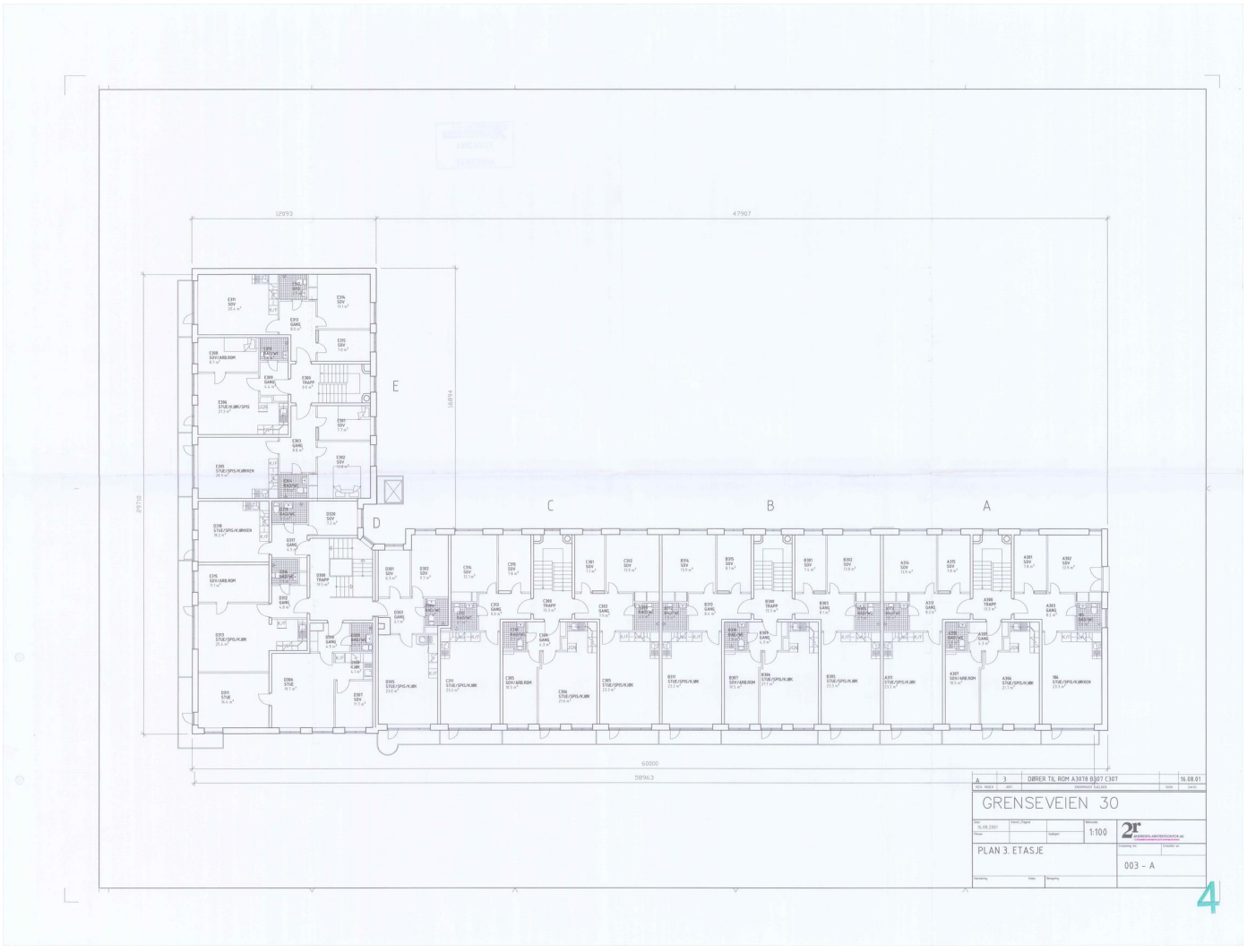
1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

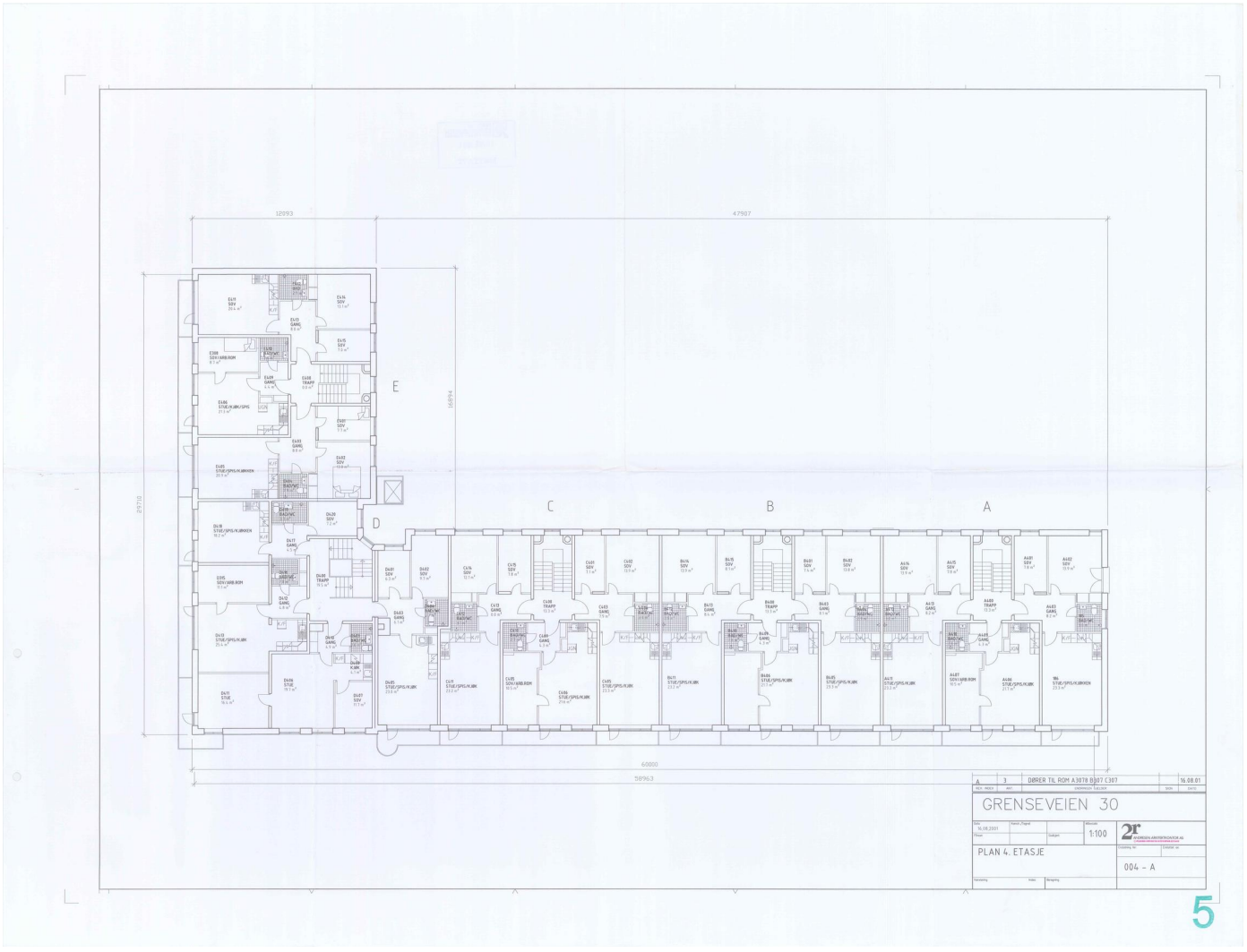
Nr. 18.732 aem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000


12693
47907
E
D
C
B
A
60000
58963
GRENSEVEIEN 30
1:100
PLAN UNDERETASJE
006
1


12093
47907
29710
14854
E
D
C
B
A
60000
58963
A 3 DØRER TIL ROM A207 B207 C207 16.08.01
GRENSEVEIEN 30
1:100
PLAN 1. ETASJE
001 - A
2


12093
47907
16894
29710
E
D
C
B
A
60000
58963
A 3 DØRER TIL ROM A207 B207 C207 16.08.01
GRENSEVEIEN 30
1:100
PLAN 2. ETASJE
002 – A
3


12093
47907
16894
8978
60000
58963
E
D
C
B
A
A 3 DØRER TIL ROM A3078 B307 C307 16.08.01
GRENSEVEIEN 30
1:100
PLAN 3. ETASJE
003 - A
4


12993
47907
16894
23770
E
D
C
B
A
60000
38963
A 3 DØRER TIL ROM A3078 B307 C307 16.08.01
GRENSEVEIEN 30
16.08.2001
1:100
PLAN 4. ETASJE
004 – A
5


GRENSEVEIEN 30
PLAN 5. ETASJE
1:100
005
6

G.nr. 125	B.nr. 103
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	6

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr.	39
Dat.	
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Garasjebygg for garasje

AKER HELSERÅD
Journal nr. 60
39

Eier:
Gårdbruker Hans Brodahl,
Frydenberg, Aker.
adr.

Anmelder:
Arkitektene Nattestad og Berg,
adr. Klingenbergg. 5.
Kr. 28540.
Veivesen 28/12 38.

Sted:
Frydenberg.
Parsell nr.
av
Tomt nr.:
til Frydenbergveien.
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei) 22/4-39
Brandchef: " "
Kloakkvesenet: "
Skema sendt

Ansvarshavende:
22/4-39
For jernbetongarbeidet:
Ing. Trygve Foss
Rosenkrantzgt. 10
For mur- puss og innvendig arb. Murm. Bjarne Brodahl Frydenberg. G. Aker
Adr.
Veierklæring innkommet: 29/4-39
Naboerklæring —
Gebyr: 15/7-39
Ferdigattest:
Tillatt gjenst 13/3-39.
Vann og kloakk. 29/12K

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Brage Entreprenør AS

Pb. 271
1377 BILLINGSTAD

Dato: 31 MAI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200107884-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Hermansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 30	Eiendom:	125/105/0/0
Tiltakshaver:	Fri Eiendom AS	Adresse:	Parkveien 37, 0258 OSLO
Søker:	Andresen Arkitektkontor AS	Adresse:	Bekkelibakken 6, 0375 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

for Arild R. Johannessen
Avd.ingI

Hans Hermansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Andresen Arkitektkontor AS
Schweigaards gate 16
0191 OSLO

KOPI

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200201558-17
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Karin Ørbeck

Dato: 30 NOV. 2006
Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 30	Eiendom:	125/105/0/0
Tiltakshaver:	Fri Eiendom AS	Adresse:	Parkveien 37, 0258 OSLO
Søker:	Andresen Arkitektkontor AS	Adresse:	Schweigaards gate 16, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Vei/parkering	Tiltaksart:	Vesentlig terrenginngrep

FERDIGATTEST - GRENSEVEIEN 30

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen av 27.03.2002.

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
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
For avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Projekt Planung AS (ProPlan)
Kongens gate 31
0153 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201307637-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid Strand Heiberg	Dato: 18.12.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 30	Eiendom:	125/105/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Grenseveien 30	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0129 OSLO
Søker:	Projekt Planung AS (ProPlan)	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GRENSEVEIEN 30

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.12.2014.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201307637			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/9
Plan og snitt	12144-01	26.04.2013	1/10
Fasader	12144-02	26.04.2013	1/11

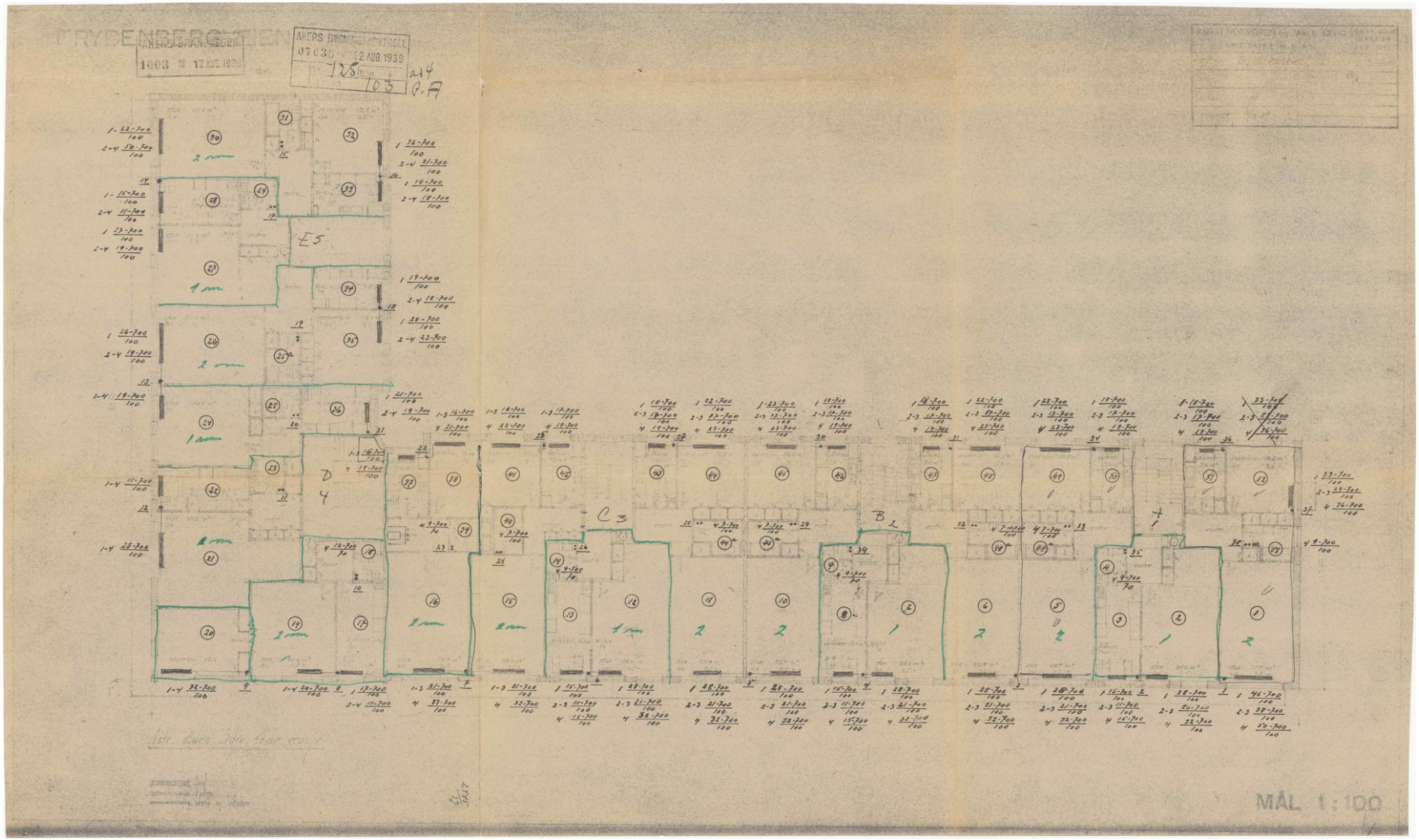
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

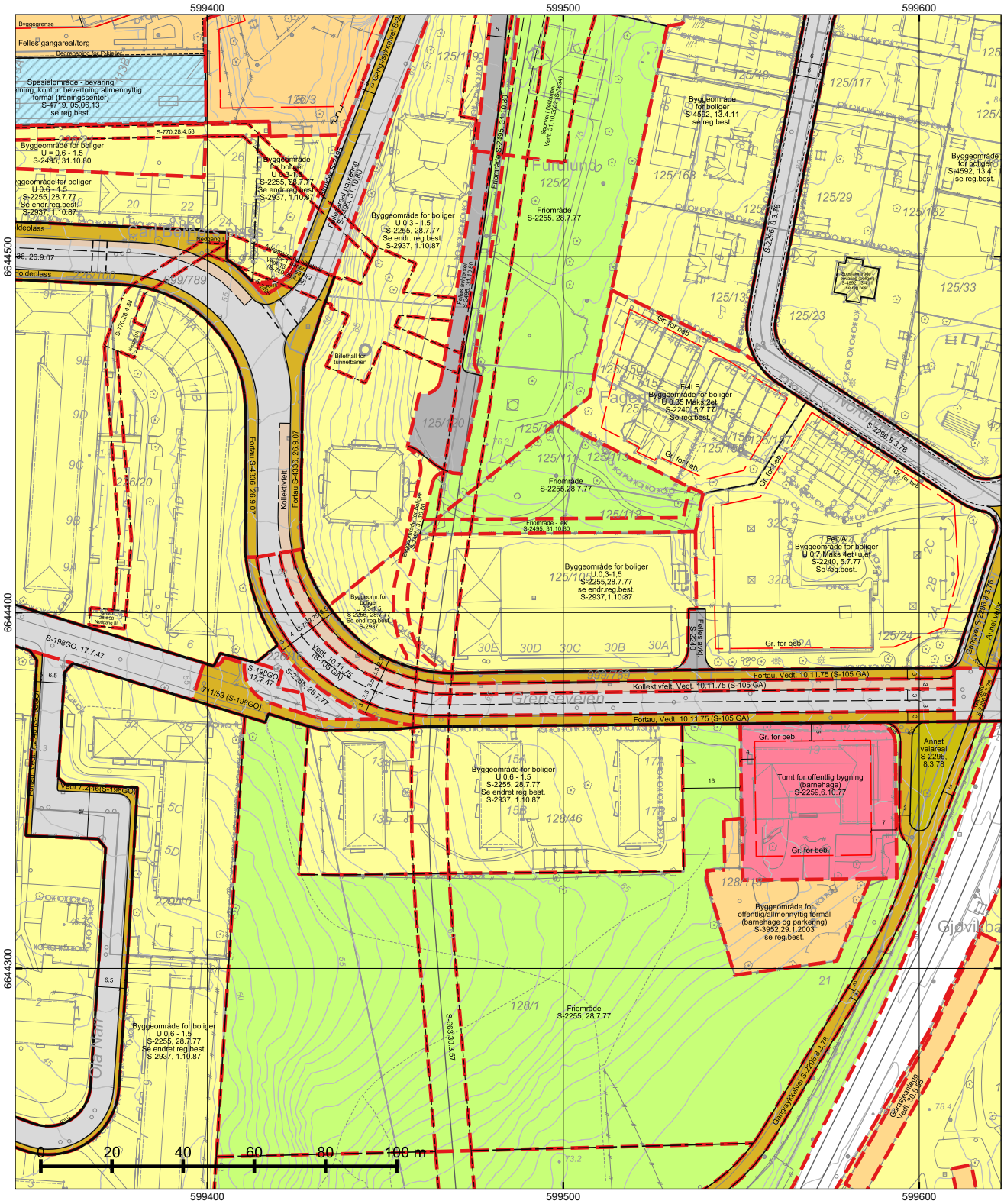
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2014 av:

Ingrid Strand Heiberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Grenseveien 30, Hammersborg torg 1, 0129 OSLO, thomas.duratovic@proplan.as


FRYDENBERGTEN
AKERS BYGNINGSKONTROLL
1003 17 AUG 1939
AKERS BYGNINGSKONTROLL
07630 12 AUG 1939
125
103
E 5
D 4
C 3
B 2
MÅL 1:100



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151030/ 86524085
Deres ref.:
Adresse: Grenseveien 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 125/105

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

Se tegnforklaring på eget ark

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bettina Løvås Fredriksen
GRENSEVEIEN 30D

Dato: 17.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524085
8905249

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.125 BNR. 105

Vi viser til bestilling av 20251217 for GRENSEVEIEN 30D.

GNR. 125 BNR. 105

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.04.1939.

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

3601 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 for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

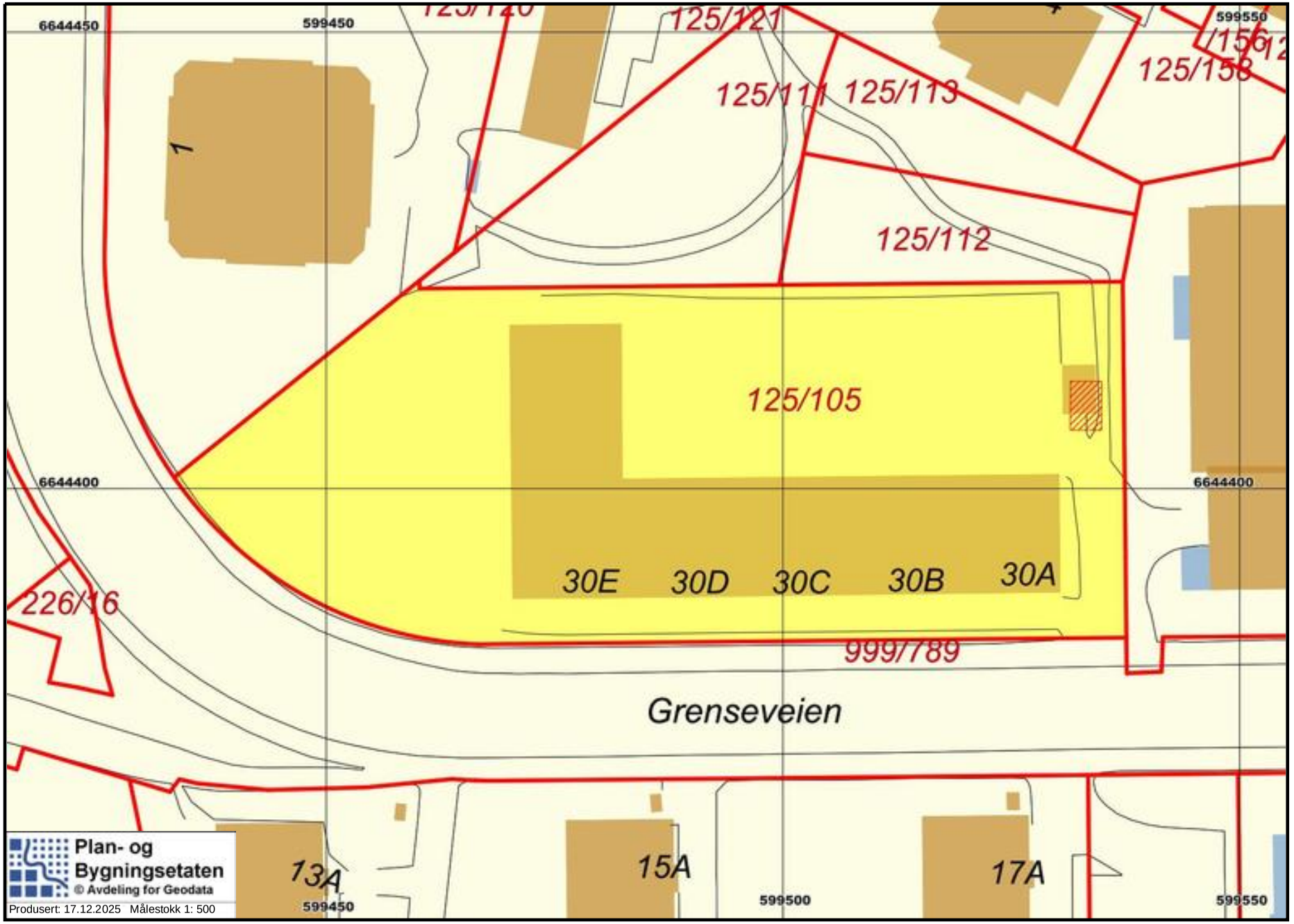
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

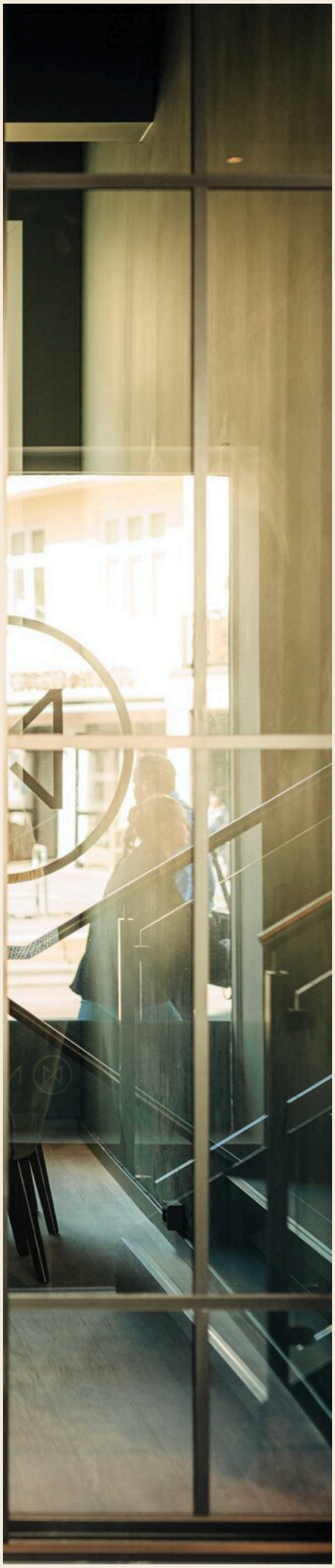

6644450
599450
125/121
125/111
125/113
125/158
125/112
125/105
6644400
599550
30E
30D
30C
30B
30A
226/16
999/789
Grenseveien
13A
15A
17A
599500
599550
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 17.12.2025 Målestokk 1: 500

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

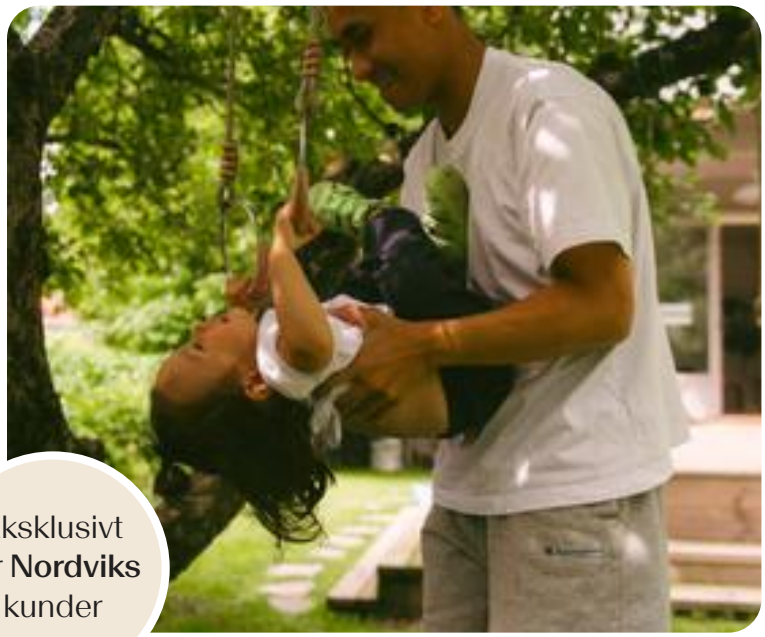


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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: 23-0293/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grenseveien 30D 0571 OSLO
Matrikkel: Gnr 125, bnr 105 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:



Ole Kristian Isdahl
Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
o.isdahl@nordvikbolig.no
468 88 686



Martin H. Vosgraff
Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: