NORDVIK

Grenseveien 18

1 soverom | 43 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Grenseveien 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
53	Om boligen
66	Nabolagsprofil
67	Vedlegg
91	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.08.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat og gjennomgående 2-roms med balkong og svært sentral beliggenhet. Bredbånd og varmtvann inkl.

Prisantydning	**4 600 000,-**
Omkostninger	**120 240,-**
Totalpris	**4 886 715,-**
Fellesgjeld	**166 475,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 629,-**
BRA-i	**43 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en moderne og trivelig 2-roms flott beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en gjennomgående planløsning og holder en god standard. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med dagslys og en hyggelig utsikt. Utenfor vinduene vokser en frodig klatreplante som gir et grønt og levende preg - og som endrer uttrykk med årstidene.

Her bor du svært sentralt med en sentral beliggenhet på Carl Berner, med butikker, kaféer og offentlig transport like i nærheten. Samtidig er det kort vei til flotte grøntområder.

Kort fortalt:
Balkong med utgang fra soverom
Baderom oppgradert 2025
Varmtvann og fibernett inkl.
Mulighet for parkeringsleie med elbillader
Kun 2 min gange fra T-banestasjon. Busstopp rett utenfor.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.














BOSCH


BOSCH


BOSCH
BOSCH
Silence Plus
















LG
10/6kg


LG












Cider


T-bane Metro


BILTEMA


24


Carl Berners plass T
Sonans
Carl Berners plass


PRIVAT PARKERING:
UVEDKOMMENDE BILER BORTAUES
UTEN VARSEL, FOR EIERS REGNING OG RISIKO

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0103/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grenseveien 18, 0571 OSLO
Gnr 226, bnr 21, snr 47 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Katrine Østensen

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
166 475,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 766 475,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
119 150,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
120 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 240,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 886 715,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 899 715,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 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. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 4 kvm.

Standard
Velkommen til Grenseveien 18 og en nydelig 2-roms leilighet med herlig balkong sentralt og attraktivt beliggende ved Carl Berners plass. Her bor du sentralt og fint til med kort vei til alle byens fasiliteter. Vakre Ola Narr parkanlegg finner du i umiddelbar nærhet og her finner du store fine grøntområder som er høyt verdsatt i nabolaget. Leiligheten har en arealeffektiv og fin planløsning med god romfølelse. Her bor du sentralt med gangavstand til alt at det nærområdet har å by på. Innen en kort spasertur når du Grünerløkka, Tøyen, Løren og Storo. Meget godt tilbud av offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet!

Leiligheten inneholder:

Stue:
Moderne og romslig stue med et stort vindu som gir svært gode lysinnslipp og en hyggelig utsikt. Stuen har gode møbleringsmuligheter med god plass til en komfortabel sofaseksjon og tilhørende møbler. Det er også god plass til spisebord for hyggelige sammenkomster. Lysmalte overflater, laminatgulv og downlights i himlingen gir rommet et moderne og behagelig uttrykk.

Kjøkken:
Moderne og funksjonelt kjøkken med hvite, slette fronter og heltre benkeplate. Lekre fliser mellom benk og overskap. Innredningen har god arbeidsplass og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Benkeplate, overskap, kum og fliser er fra 2017, iht. tidligere eiers opplysninger. Kjøkkenet fremstår velholdt med normal bruksslitasje. Ventilator med kullfilter, som ble skiftet i 2026.

Bad:
Pent og flislagt bad med et lyst og tidløst uttrykk. Behagelige varmekabler i gulvet gir ekstra komfort. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og heldekkende servant med underskap. I 2025 ble dusjkabinett, servant, skuffer og skap med speil på både inn- og utside skiftet. Innredningen er fra Viking Bad, og arbeidene er utført av Vinderen Rør.

Soverom:
Trivelig soverom med plass til dobbeltseng og nattbord. En stor skyvedørsgarderobe sørger for svært god oppbevaringsplass. Fra soverommet er det direkte utgang til balkongen. Soverommet har en rolig beliggenhet og vender inn mot indre gårdsrom.

Balkong:
Koselig balkong på ca. 3 m² med direkte utgang fra soverommet. Her kan du nyte morgenkaffen ved et lite kafébord eller fylle uteplassen med grønne planter. En svært hyggelig uteplass i sommerhalvåret. Balkongen vender mot det indre gårdsrommet og har treplatet gulv på metallkonstruksjon. Rekkverket er 110 cm høyt.

Entré:
Innbydende entré som gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Entréen har en praktisk utforming med god oppbevaringsplass i en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter. Det er også plass til skoskap. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er mulighet for å sette seg på venteliste for leie av parkeringsplass i bakgården. Ventelisten administreres av styret.
Per 12. juni var det 2 stk. på venteliste med leiepris på kr 650,- pr måned + etableringsgebyr på kr 500,-.
Evt el-lading kommer i tillegg.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
August 2025:
Nytt dusjkabinett og baderomsservant + skuffer og skap med speil på både utside og innside.
Merke: Viking Bad. Utført av Vinderen Rør.

Juli 2026:
Bytting til LED-spotter i gang, kjøkken og soverom.
Utført av Boligelektrikeren.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen rør as installerte nytt dusjkabinett og baderomsinnredning i august 2025. Tidligere eierforhold: Badet og rør ble rehabilitert i 2013 i regi av sameiet. Forrige eier installerte vifte på badet som ble fagmessig utført ved egeninnsats av pensjonert elektriker.

- 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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer og balkong. Utført av Vd montasje og balkongbygg.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger

samsvarserklæring: Juli 2026: Byttet til LED-spotter i gang, kjøkken og soverom. Utført av Boligelektrikeren. Tidligere eier: Det står det har vært flyttet stikkontakter i stue og soverom. Arbeidet har blitt utført av faglært pensjonert elektriker, men ikke sett noe samsvarserklæring fra tidligere eier.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? Elanlegg har blitt kontrollert av tidligere eier sammen med faglært pensjonert elektriker.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Parkeringsplassen i bakgården har private el-billadere

- 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.?
Svar: Ja
- Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent med bruksendringen selv annet enn at opprinnelig byggetegning fra 1932 stemmer ikke med dagens byggetegning. Se punkt om offentlige forhold i salgsoppgaven.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Det har blitt utført kontroll av sentralfyr for dem som har peis. Gjelder ikke denne leiligheten.

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling ble gjennomført i regi av sameiet i perioden 2022- 2023. Rapport er tilgjengelig.

- 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?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Informasjon i takstrapport fra tidligere salg i 2024 og nå i 2026

- Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Svar: Ja
Beskriv: Ref. punkt.6: opprinnelig tegning fra 1932 stemmer ikke med dagens byggetegning. Se punkt om offentlige forhold i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2019 og 2020. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører: Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2020. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører - 2: Fabrikkmalt profilert ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra soverom på ca. 3 m². Tresplatet gulv på metallkonstruksjon. Rekkverkshøyde på 110 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG2
Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn. Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. 1 stk bomflis ved døråpning dog fremstår som fast.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Kommende lokal utbedring av bomflis kan ikke utelukkes på sikt.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.
Konsekvens/tiltak: Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TGIU
2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger er av betong/murkonstruksjon e.l. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Varmtvannstank
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Innbo og løsøre
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speil i stue
- Vaskemaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Kjøleskap
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på baderomsgulv.
Felles varmtvannsystem.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 3730 kWh
Strømkostnad forrige år: 6396 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja
Norgespris aktivert: 30.09.2026

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 629,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader:
Vedlikeholdslån renter: 897,-
Felleskostnader drift: 1 923,-
Vedlikeholdslån avdrag: 671,-
Tilleggsytelser:
Bredbånd: 138,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet

der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 193 825,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 775 298,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd via ObosOpenNet er inkl.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Grenseveien 8-26, orgnr. 971277963

Om sameiet
- Sameiet Grenseveien 8-26 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
- Sameiet Grenseveien 8-26 består av 87 boliger og 3 næringslokaler.
- Forretningsfører er USBL.
- Sameiet Grenseveien 8-26 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 2415051. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid:
- Loftseksjonene: Det har de siste årene vært flere tilfeller med at vannrør til loftsseksjonene har fryst, slik at noen seksjoner har vært uten vann i flere dager. Styret engasjerte advokat for å reklamere ovenfor utbygger Bonum. Vi har hatt møte i forliksrådet, men det førte ikke frem. Partene har jobbet for å avslutte tvisten gjennom en minnelig løsning som kom på plass i november 2025.
- Maling av vinduer: Arbeidet ble utført vår/sommer 2025 med meget godt resultat. Kostnader for dette arbeidet ble viderefakturert den enkelte seksjonseier.
- Utleie: Styret har også i år hatt fokus på å følge opp seksjoner som er leid ut uten å være registrert med utleie.
- Lån: Sameiets felleslån ble i 2026 flyttet til DnB. Dagens rente er per februar 2026 pålydende 6,25 %. Tidligere rente var 6,45 %.
- Økonomi: Sameiets økonomi anses p.t. for å være god. Styret har valgt å nedbetale kr 1,1 million på hovedlånet og det var heller ikke behov for å øke felleskostnader pr. 1.1.2026.
- Mulighet for å etablere flere p-plasser: Det er behov for å merke opp p-plassene i bakgården, ila. våren 2026. I den forbindelse vil vi se på muligheten for å etablerer flere p-plasser og 1-2 gjesteplasser.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2026:
- Loftsleilighetene får mulighet til å installere varmepumpe.

Innkalling med protokoll fra årsmøte følger vedlagt.

Styret skriver følgende pr. mail den 06.08.2026:
"Det er p.t. ikke planlagt noen prosjekter som medfører økning av felleskostnader/fellesgjeld. Vi skal imidlertid behandle budsjettet for 2027 i okt/nov. og det må forventes en økning av felleskostnader fra 1.1.2027. Dette da det er forventet betydelige økninger av bl.a. forsikringspolisen og kommunale avgifter."

Grilling:
Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt da røyken fra disse kan være til sjenanse for andre beboere.
Sameiet har også en grillterrasse, for mer info: https://grenseveien.no/balkong-og-felles-grill-platting-regler/

Vedlikehold:
Sameiet har vedlikeholdsplan laget av Usbl prosjekt sist oppdatert år 2022. Budsjetter og vedlikehold blir styrt etter vedlikeholdsplanen. Oversikt over utført større vedlikehold i sameiet ligger i hovedmenyen på hjemmesiden.

Parkering:
Sameiet har 30 parkeringsplasser til utleie. Leie av parkeringsplass koster kr 650,- pr måned. Strøm til elbil-ladere kommer i tillegg.
Det er per 8. desember 2025, fire personer på venteliste for parkeringsplass.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 166 475,-pr. 05.08.2026

Det er ikke oppgitt at sameiet har sikringsordning.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15161734206, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.08.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 05.08.2026: 12 468 178
Andel av saldo: 166 475
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2039)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 943,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat pr. 31.12.2025 var på kr. 1 061 764 mot budsjettert 1 255 551 for året 2026.
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 3 385 958,-

Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Styret skal underrettes om seksjoner med husdyr, og søknad finnes på sameiets hjemmeside
- Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt da røyken fra disse kan være til sjenanse for andre beboere
- Det er ikke tillatt å montere markise
- Generell nattero skal være mellom kl. 23 - 07 (lør kl. 09) og søndag ro

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og vedtektene. Sameierne er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten.

Dyrehold
All anskaffelse av større dyr (dvs. hunder og katter) må forhåndsgodkjennes av styret. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby angjeldende dyr. Styret beslutning kan påklages til årsmøtet.

Sameiets forsikring
Protector
Polisenr. 2415051

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 410 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstider.

Radonmåling
Måling ble gjennomført i regi av sameiet i perioden 2022-2023.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et populært og meget sentralt område på Carl Berner, rett ved Ola Narr. Her bor du med kort vei til byens fasiliteter, offentlig kommunikasjon og store parkområder.

Ola Narr ligger i umiddelbar nærhet med gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. På vinteren er parken et populært sted for aking og aktivitet og på sommeren for solbading. Det er også kort vei til flotte tur og rekreasjonsområder som nydelige Botanisk hage, Tøyenparken (Miniøya og Øyafestivalen), Sofienbergparken og Birkelunden. Disse grøntområdene fungerer som sosiale møteplasser og innbyr til lek, avslapping og soling. Akerselva ligger også en liten spasertur unna, og langs elva finner du grøntområder og flotte turveier, men også rester av Oslo østs spennende industrihistorie. En fin helgeaktivitet er også å ta en dagstur til Grefsenkollen hvor fantastisk utsikt og hyggelig servering kan nytes!

Carls på Carl Berner er områdets nye storstue. Den gamle verkstedhallen er forvandlet fra et lukket lager og verksted til et åpent «bydelshus» for innbyggere i Oslo. Bygget er omtrent 2800 kvm og Carls tilbyr noe for de fleste: sport, kultur, mat, drikke og arrangementer for både voksne og barn. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom er den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre.

Nærsenteret Carl Berner-passasjen med apotek, Vinmonopol, cafe og blomsterbutikk er også i kort gåavstand med Sats treningssenter og Nr. 1 Fitness. Nærområdet byr også på flere hyggelige bakerier og take-away steder som WB Samson, Mjøl, Rosenhoff Kiosk (beste pizzaen i byen?), Bosu og Mini Sushi.

Grünerløkka ligger noen minutter unna og er en av byens mest spennende og stemningsfulle bydeler med et rikt utvalg av kafeer, restauranter, gallerier samt store, frodige parker. Olaf Ryes Plass, Sofienbergparken og Birkelunden er populære møteplasser som myldrer av liv på sommers tid. Søndagsmarkedet på Blå eller i Birkelunden er verdt å få med seg. Attraktive spise- og utesteder som Villa Paradiso, Delikatessen og Parkteateret, for å nevne noen.

Beveger du deg vestover finner du også spennende Vulkan med Mathallen. Vulkan har allerede etablert seg som et annerledes og spennende byområde med kulturtilbud, uteliv, hoteller, boliger, treningssentre og mye mer. Mathallen Oslo har blitt en viktig attraksjon for Oslo.

Det er også kort vei til Tøyen som er betydelig oppgradert. Tøyensenteret er blitt "trendy" med urbane spisesteder og attraktive butikkonsepter. Tøyen Torg har gjenoppstått som en attraktiv møteplass og et yrende kultur- og handelssenter, og nye Tøyenbadet er åpnet. Toget fra Tøyen togstasjon tar deg langt inn i marka på få minutter.

Fra leiligheten er det enkelt å komme seg til sentrum og marka da Carl Berner er et knutepunkt for kollektivtrafikken. Her finnes svært hyppige avganger med buss, trikk og T-bane til sentrum. Buss nr. 31 går hele døgnet, og andre veien stopper den like ved tur- og skiløyper ut i Lillomarka. I tillegg stopper buss nr. 20 like ved, med avgang til Majorstua og Skøyen hvert 8. minutt. T-bane, trikk og busser tar deg også enkelt til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen, Ullevål Sykehus, Oslo S, Majorstuen, Bislett m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1932.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 26.11.2021.
Dokumentene følger vedlagt.

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

Byggetegning:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. I henhold til tegning av juni 1932 er leiligheten byggemeldt med entre, dusj, kjøkken, to stuer og kott. Ved seksjonering i 1985 ble én av stuene og kottet innlemmet i naboseksjonen. I tillegg er det opprinnelige kjøkkenet delt av, slik at det nå også inneholder et soverom.
Det finnes ingen dokumentasjon på at disse endringene er byggemeldt eller godkjent. Det er uvisst når ombyggingen ble utført, og det er derfor også uvisst om den var søknadspliktig etter regelverket som gjaldt på ombyggingstidspunktet.
Det bemerkes særskilt at kjøkkenet etter ombyggingen ikke har vindu. Etter dagens regelverk skal rom for varig opphold ha vindu som gir tilfredsstillende dagslys og utsyn. Siden ombyggingstidspunktet er ukjent, er det usikkert hvilket regelverk som gjaldt da ombyggingen ble utført, og om rommet tilfredsstilte kravene på det tidspunktet.
Kjøper overtar risikoen for de nevnte forholdene, herunder risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for eventuell søknad om godkjenning, og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2495, datert 31.10.1980 og S-2255, datert 28.07.1977 og S-2937, datert 01.10.1987. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Grenseveien 13 A - b - Riving og gjenoppføring av balkonger
Saksnummer: 2025/10110 - Byggesak
Mottatt sak: 18.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202555801
Status: Under behandling

- Grenseveien 13, 15 og 17 - innglassing av balkonger
Saksnummer: 2026/01823 - Byggesak
Mottatt sak: 17.02.2026
Status: Under behandling

- Trondheimsveien 110 C - etablering og bruksendring av lokaler til restaurant - McDonalds
Saksnummer: 2025/07924 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202550172
Status: Under behandling

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/226/21/47:
08.05.1934 - Dokumentnr: 910745 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1934 - Dokumentnr: 910746 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1952 - Dokumentnr: 311297 - Skjønn
Overført fra gnr 226 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1964 - Dokumentnr: 501912 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 226 bnr 26
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1968 - Dokumentnr: 522800 - Skjønn
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra gnr 226 bnr 28
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1985 - Dokumentnr: 49717 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK: 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1985 - Dokumentnr: 49717 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/4866

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 80 SEKSJONER

09.01.2015 - Dokumentnr: 22974 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/5665
Snr: 82
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/5665
Snr: 83
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/5665
Snr: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/5665
Snr: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/5665
Snr: 86
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/5665
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/5665
Snr: 88
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/5665
Snr: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/5665
Snr: 90
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/5665
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/5665

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 281,-
Kostnad for utsatt betaling*** - Dekkes av megler kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 3 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - stylingveiledning kr. 2 750,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til Usbl kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (liten pakke) til Usbl kr. 3 737,-
Utlegg - Veildedning fra stylist er inkludert (om du ønsker :)) kr. 0,-
Utlegg foto kr. 6 500,-
Utlegg stylingveilending kr. 2 750,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 535,-

Samlet skal selger betale kr. 139 079,- 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 11. august 2026

Ansvarlig megler
Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Grenseveien 18

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	16 min 1.3 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	17 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km

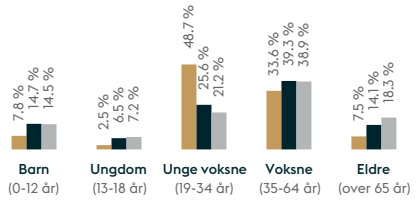
Offentlig transport

Carl Berners plass T i Grensev... Linje 21, 28	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	4 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.4 km

Barnehager

Ola Narr barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 73 barn	5 min 0.4 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 206 barn	5 min 0.4 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	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	5 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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grenseveien 18 , 0571 OSLO
OSLO kommune
gnr. 226, bnr. 21, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19291-2406 **Eiendomsverdi ref nr:** HG1868

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 1934, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøre oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Tg er oppsummert i rapporten.

Eldre bygårder:
Det gjøres oppmerksom på at eldre bygårder kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikkerhet og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Bygård med tekket saltak. Yttervegger og fasade av teglstein. Etasjeskillere i betong e.l. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Bygningsmasse som sameie er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholds rapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2019 og 2020. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2020. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt profilert ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra soverom på ca. 3 m². Tresplatet gulv på metallkonstruksjon. Rekkverkshøyde på 110 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusjkabinett. Bad oppgradert i 2013 iht. tidligere eiers opplysninger dog noe eldre membran uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 22 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger er av betong/murkonstruksjon e.l. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra nyere årstall med hvite/slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Benkeplate, overskap, kum og fliser fra 2017 iht. tidligere eiers opplysninger. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Nytt kullfilter i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra nyere årstall av materialtype pex og kobber. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Brannslukkingsapparat og røykvarsler. Er det foretatt radonmålinger og dokumentasjon viser verdier under 200 bq. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

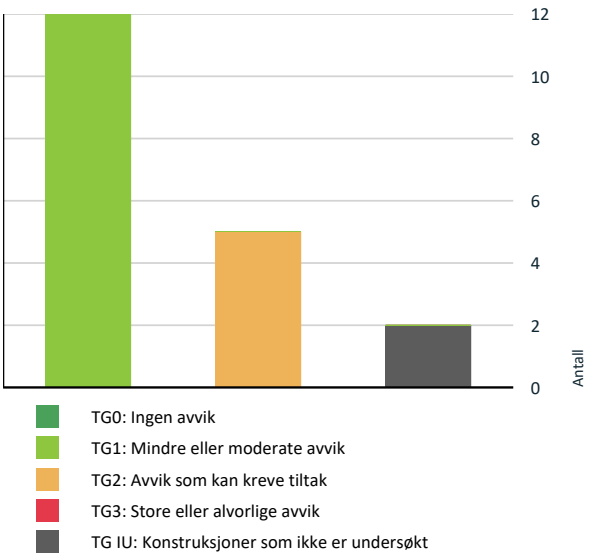
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Soverom er målt til gulvareal på 5,3 m² og romvolum 13,48 m³ og fraviker datidens forskrift ved oppføringstidspunktet på minimum 15 m³ romvolum. Kjøkkenrom har ikke et eget vindu som normalt kreves for tilfredsstillende lyskrav. Delvis dagslys kommer nå via døråpning til stue. Opprinnelig soverom via stuedel er skilt av og seksjoner og er ikke lengere en del av leiligheten. Det er for øvrig ikke kjent vedrørende utførelsen på brannskille i tidligere døråpning der det heller ikke foreligger noen teknisk dokumentasjon på dette. Utførelsen er med dette ukjent. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1934

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2019 og 2020. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2020. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Fabrikkmalt profilert ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra soverom på ca. 3 m². Tresplatet gulv på metallkonstruksjon. Rekkverkshøyde på 110 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusjkabinett. Bad oppgradert i 2013 iht. tidligere eiers opplysninger dog noe eldre membran uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn. Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.



Vindu i våt sone bør holdes under jevnlig oppsyn.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 22 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

1 stk bomflis ved døråpning dog fremstår som fast.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kommende lokal utbedring av bomflis kan ikke utelukkes på sikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusjkabinett. Servant på underskap, speilskap og dusjkabinett fra 2025 iht. eiers opplysninger. Klosett fra ukjent årstall.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger er av betong/murkonstruksjon e.l. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

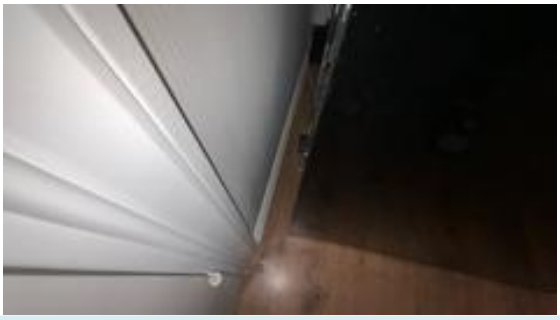
2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

kjøkkeninnredning fra nyere årstall med hvite/slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Benkeplate, overskap, kum og fliser fra 2017 iht. tidligere eiers opplysninger.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Nytt kullfilter i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra nyere årstall av materialtype pex og kobber. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

Ukjent historikk på anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget generelt foruten arbeider utført i Juli/2026, byttet alle spottene i gangen, på kjøkkenet og soverommet til LED-lys. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iht. Eiers opplysninger. Ved oppgradering eller utskiftinger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og stedvis alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.







Down-lights i himlinger bør etterkontrolleres.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat og røykvarsler. Er det foretatt radonmålinger og dokumentasjon viser verdier under 200 bq. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	43			43	3
Felles kjeller		4		4	
SUM	**43**	**4**			**3**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,50 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Soverom er målt til gulvareal på 5,3 m² og romvolum 13,48 m³ og fraviker datidens forskrift ved oppføringstidspunktet på minimum 15 m³ romvolum. Kjøkkenrom har ikke et eget vindu som normalt kreves for tilfredsstillende lyskrav. Delvis dagslys kommer nå via døråpning til stue. Opprinnelig soverom via stuedel er skilt av og seksjoner og er ikke lengere en del av leiligheten. Det er for øvrig ikke kjent vedrørende utførelsen på brannskille i tidligere døråpning der det heller ikke foreligger noen teknisk dokumentasjon på dette. Utførelsen er med dette ukjent. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Katrine Østensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	21		47	4411 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grenseveien 18

Hjemmelshaver
Østensen Katrine

Eierandel
40 / 5665

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.03.2026	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	10.08.2026	
3	10.08.2026	
4	10.08.2026	
5	10.08.2026	
6	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HG1868

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Katrine Østensen	9578-5998-4-3198998	2026-08-10 15:04:57

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
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
21-0103/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grenseveien 18, 0571 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Katrine Østensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. juli 2024

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: 2415051
Forsikret i: Protektor Forsikring Asa

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: Vinderen rør as installerte nytt dusjkabinett og baderomsinnredning i august 2025. Tidligere eierforhold: Badet og rør ble rehabilitert i 2013 i regi av sameiet. Forrige eier installerte vifte på badet som ble fagmessig utført ved egeninnsats av pensjonert elektriker.

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: Nye vinduer og balkong. Utført av Vd montasje og balkongbygg.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juli 2026: Byttet til LED-spotter i gang, kjøkken og soverom. Utført av Boligelektrikeren. Tidligere eier: Det står det har vært flyttet stikkontakter i stue og soverom. Arbeidet har blitt utført av faglært pensjonert elektriker, men ikke sett noe samsvarserklæring fra tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elanlegg har blitt kontrollert av tidligere eier sammen med faglært pensjonert elektriker.

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

Nei

Eventuell kommentar: Parkeringsplassen i bakgården har private el-billadere

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med bruksendringen selv annet enn at opprinnelig byggetegning fra 1932 stemmer ikke med dagens byggetegning. Se punkt om offentlige forhold i salgsoppgaven.

---

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: Det har blitt utført kontroll av sentralfyr for dem som har peis. Gjelder ikke denne leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling ble gjennomført i regi av sameiet i perioden 2022-2023. Rapport er tilgjengelig.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Informasjon i takstrapport fra tidligere salg i 2024 og nå i 2026

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

Ja

Beskriv: Ref. punkt.6: opprinnelig tegning fra 1932 stemmer ikke med dagens byggetegning. Se punkt om offentlige forhold i salgsoppgaven.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0103/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Katrine Østensen	**2026-08-10**

Identifikasjon

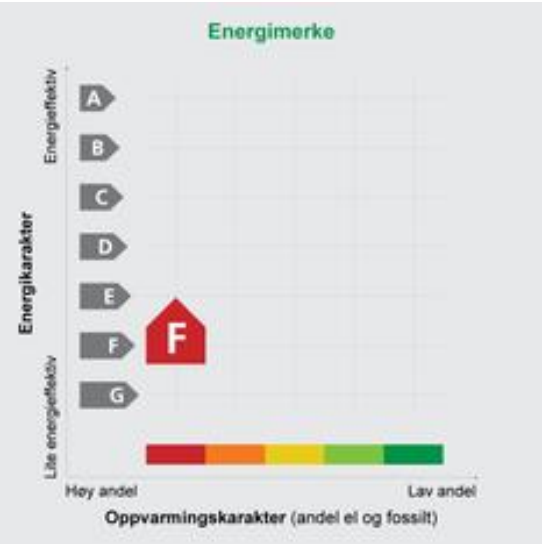
Katrine Østensen

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Grenseveien 18
Postnr	0571
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	226
Bnr.	21
Seksjonsnr.	47
Festenr.	
Bygn. nr.	80559771
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2018-917370
Dato	17.08.2018



Innmeldt av	Stian Urdahl

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

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

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

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

Målt energibruk: 5 638 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 638 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1933
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grenseveien 18
Postnr/Sted: 0571 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 17.08.2018 21:40:23
Energimerkenummer: A2018-917370
Ansvarlig for energiattesten: Stian Urdahl
Energimerking er utført av: Stian Urdahl

Gnr: 226
Bnr: 21
Seksjonsnr: 47
Festenr:
Bygnnr: 80559771

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Boligopplysninger:

Sameiet Grenseveien 8-26
Grenseveien 18
0571 OSLO

Vår ref.: 1855/47
Type: Boligsameie
Eiere: Katrine Østensen

Fødselsdato eier: 30.01.1995

Organisasjonsnr: 971 277 963
Seksjonsnr: 47

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 629**

Felleskostnader:	Vedlikeholdslån renter	897
	Felleskostnader drift	1 923
	Vedlikeholdslån avdrag	671
Tilleggsytelser:	Bredbånd	138

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	166 475	Gjeld siste årsoppg.:	179 431
Klient ajourf. lån:	12 468 178,18	Klient gj. s. årsoppg.:	13 877 804

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15161734206, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.08.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 05.08.2026: 12 468 178
Andel av saldo: 166 475
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Gunn Heggelund
Adresse: Lørenveien 69 C
Postnr/-sted: 0585 OSLO
Telefon: Mob.: 45012293
E-post: gunn@styrehjelp.as
Webside: www.grenseveien.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.08.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

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

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	179 431	Andre inntekter:	816
Annen formue:	23 943	Utgifter:	12 506		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	47	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1933		
Gårds/bruksnr:	226/21 - seksjon:47		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4410.7

Boligopplysninger:

Sameiet Grenseveien 8-26	**Vår ref.:**	1855/47	**Fødselsdato eier:** 30.01.1995
Grenseveien 18	**Type:**	Boligsameie	
0571 OSLO	**Eiere:**	Katrine Østensen	

Organisasjonsnr: 971 277 963

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2415051

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Ikke fyring.

Postkasseskilt og navnendring på porttelefon bestilles hos styret.

Sameiet har 30 parkeringsplasser til utleie. Kontakt styret pr e-post parkering@grenseveien.no. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Nøkler til oppganger og sikringsskap kan bestilles hos styret.

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



INNKALLING 2026

Sameiet Grenseveien 8-26

Onsdag 18.03.2026 kl. 18:00

Digital på usbl.no/Bonabo - Min side

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Grenseveien 8-26

Møtet finner sted onsdag 18.03.2026 kl. 18:00

Møtet avholdes digitalt på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
18.03.2026 10:00 - 20.03.2026 10:00

Periode for avstemning
20.03.2026 12:01 - 22.03.2026 23:59

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Grenseveien 8-26 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring - innføring av flyttegebyr

5.2 Etablering av varmepumpe på takterrasser i loftsleilighetene

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 249 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring - innføring av flyttegebyr

Forslag til nytt vedtektspunkt § 24: Flyttegebyr

Styret foreslår å innføre et flyttegebyr for å dekke kostnader til økt slitasje på fellesarealer, ekstra renhold, administrasjon og bortkjøring av hensatte gjenstander i forbindelse med flytting.

Flyttegebyret faktureres seksjonseier ved registrert eierskifte eller melding om flytting. Flyttegebyret fastsettes av styret, begrenset oppad til kr 2000, og skal stå i rimelig forhold til sameiets faktiske kostnader.

Vedtaket krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Forslag vedtatt

5.2 Etablering av varmepumpe på takterrasser i loftsleilighetene

Forslag fra Christoffer Eliesen, Grenseveien 10

Leilighetene i toppetasjene blir generelt varme i sommermånedene, spesielt under hetebølgene. Det er forskjellige grunner til dette, f.eks. fordi de har vinduer i taket som gir langvarig sol inn i boligene. Solskjerming har begrenset effekt for å holde varmen ute.

Disse leilighetene disponerer også hver sin egen takterasse. Det hadde vært fordelaktig å kunne sette opp varmepumpe på takterrassen til bruk som aircondition. En varmepumpe på takterrassen vil være plassert lavt, og vil ikke kunne sees fra noen av naboene.

Det ville vært til stor hjelp å kunne installere det for oss som bor i loftsleilighetene.

Forslag til vedtak: Forslag vedtatt

Styrets innstilling: Styret overlater til årsmøte å ta en beslutning i denne saken. Styret mener at beboere i loftsleilighetene har anledning til å installere varmepumpe på sin takterrasse dersom den ikke er til sjenanse eller synlig for naboer.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gunn Heggelund, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Karl-Johan Bruun-Olsen, Valgt fra 15.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Fabiola Padilla Patino, Valgt fra 15.03.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Nadin Elizabeth Martinuzzi, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valg:
Styremedlem, Karl-Johan Bruun-Olsen, Valgt fra 15.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Fabiola Padilla Patino, Valgt fra 15.03.2024, Valgt for 2 år

Forslag til vedtak: Forslag vedtatt

Styrets innstilling: Gjenvalg:
Karl Johan Bruun-Olsen, Grenseveien 26, velges for 2 år
Fabiola Padilla Patino, Grenseveien 12, velges for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valg:
Varamedlem, Nadin Elizabeth Martinuzzi, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år

Forslag til vedtak: Forslag vedtatt

Styrets innstilling: Gjenvalg:
Nadin Elizabeth Martinuzzi, velges for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret oppfordrer de som er interessert til å melde seg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 978 360**	**2 356 105**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 061 764	1 229 390
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-654 165	-607 136
B. Endring arbeidskapital	**407 599**	**622 254**
C. Arbeidskapital	**3 385 959**	**2 978 360**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 716 966	3 437 996
Kortsiktiggjeld	-331 008	-459 636
C Arbeidskapital	**3 385 959**	**2 978 360**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Grenseveien 8-26

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 083 145	5 248 237	5 297 160	5 299 737
Sum leieinntekt		**6 083 145**	**5 248 237**	**5 297 160**	**5 299 737**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	9 399	1 867	0	0
Sum annen inntekt		**9 399**	**1 867**	**0**	**0**
Sum inntekt		**6 092 544**	**5 250 104**	**5 297 160**	**5 299 737**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	35 567	33 135	34 000	35 109
Styrehonorar	3	252 250	235 000	241 000	249 000
Driftskostnad					
Energikostnad		374 691	413 078	450 000	400 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	519 015	536 901	571 700	569 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 024 473	940 065	1 066 800	1 021 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	26 807	16 979	17 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	25 651	33 875	22 000	16 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 311 188	334 599	654 000	270 000
Revisjonshonorar		10 498	9 476	9 300	10 000
Forretningsførerhonorar		116 739	112 357	116 700	123 000
Andre honorar	8	97 527	85 182	95 850	65 000
Kontorkostnad		18 497	7 687	24 000	10 000
TV/bredbånd		141 737	131 069	133 000	149 000
Forsikringer		214 882	205 206	235 600	236 000
Andre kostnader	9	8 578	6 035	4 000	7 000
Sum kostnad		**4 178 098**	**3 100 644**	**3 674 950**	**3 170 109**
Driftsresultat		**1 914 446**	**2 149 460**	**1 622 210**	**2 129 628**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		115 599	110 678	0	0
Rentekostnad		968 281	1 030 747	989 652	874 077
Netto finansposter		**852 682**	**920 069**	**989 652**	**874 077**
Årsresultat		**1 061 764**	**1 229 390**	**632 558**	**1 255 551**
Overført sameiekapital		1 061 764	1 229 390	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 061 764**	**1 229 390**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Grenseveien 8-26

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		32 578	34 027
Fordringer skader	10	0	104 642
Andre kortsiktige fordringer		10 066	21 154
Forskuddsbetalte kostnader		232 615	216 315
Innestående konsernkonto og bank		3 441 708	3 061 858
Sum omløpsmidler		**3 716 966**	**3 437 996**
SUM EIENDELER		**3 716 966**	**3 437 996**

Balanse 2025 Sameiet Grenseveien 8-26

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-10 491 845	-11 553 609
Sum opptjent egenkapital		**-10 491 845**	**-11 553 609**
Sum egenkapital	**11**	**-10 491 845**	**-11 553 609**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	13 877 804	14 531 969
Sum langsiktig gjeld		**13 877 804**	**14 531 969**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 481	37 773
Leverandørgjeld		282 536	386 082
Skyldig off. myndigheter		9 460	6 599
Påløpne renter		4 905	5 519
Annen kortsiktig gjeld		15 625	23 663
Sum kortsiktig gjeld		**331 008**	**459 636**
Sum gjeld		**14 208 812**	**14 991 605**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 716 966**	**3 437 996**

Sted:_____ Dato:_____

Gunn Heggelund	Fabiola Padilla Patino	Karl-Johan Bruun-Olsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto

Sameiet består av 90 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 226, b.nr 21 i Oslo kommune. Tomten er på 4.411 kvm.
Bygningene er forsikret gjennom Protector Forsikring, polise nr. 2415051.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 175 512	3 175 512
3601 Innbetalte fellesutgifter	69 672	69 672
3609 Leie parkering	238 150	173 800
3610 Sameieinnbetalinger	775 530	0
3617 Strøm p-plass	2 400	1 800
3618 Leietillegg strøm	2 567	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	132 840	129 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	960 738	1 022 187
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	665 736	615 666
3690 Andre leieinntekter	60 000	60 000
Sum	**6 083 145**	**5 248 237**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	3 850	0
3990 Leie MC parkering	0	1 867
3999 Andre inntekter	5 549	0
Sum	**9 399**	**1 867**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	35 567	33 135
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	252 250	235 000
Sum	**287 817**	**268 135**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	138 126	136 056
6341 Brannalarm	626	960
6360 Grafittifjerning	10 272	26 010
6361 Fast renhold	179 892	169 776
6362 Skadedyrutryddelse	13 930	13 105
6364 Matteleie	69 627	54 760
6390 SMS tjeneste	1 485	1 912
6391 Snømåking/strøing/feiing	76 313	95 754
6392 Containerleie/tømming	13 397	31 068
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 348	7 500
Sum	**519 015**	**536 901**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bevar vedlikehold og domene	26 807	16 979
Sum	**26 807**	**16 979**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	21 865
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 788	3 336
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	17 510	2 488
6552 Driftsmateriell	2 353	121
6581 Programvare	0	6 065
Sum	**25 651**	**33 875**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	435 104	66 600
6602 Vedlikehold VVS	7 233	3 589
6603 Vedlikehold elektro	4 000	19 623
6610 Andre vaktmestertjenester	0	41 181
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	123 011	158 236
6630 Egenandel forsikring	6 000	0
6641 Malerarbeider	639 313	0
6644 Fasade/balkonger	43 165	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	33 088	0
6648 Vedlikehold dører og porter	20 275	45 370
Sum	**1 311 188**	**334 599**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	21 124	19 869
6716 Styrehjelp	31 250	36 250
6720 Juridisk honorar	45 153	22 656
6730 Teknisk honorar	0	6 406
Sum	**97 527**	**85 182**

Konto 6714: Usbl-nøkkel.
Konto 6720 – Juridisk bistand i forbindelse med sak mot utbygger er ferdig behandlet og avsluttet.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 676	0
7719 Møter, div. styret	0	2 086
7770 Betalingskostnader	1 390	1 095
7773 Omkostninger innkreving	3 065	2 857
7790 Andre kostnader	1 450	0
7795 Husleietap	-2	-2
Sum	**8 578**	**6 036**

Note 10 - Fordringer skader

Sameiet har en pågående sak mot utbygger Bonum AS. Kostnadene for et foreløpig skadeoppgjør er bokført på konto 1569 og innbetaling av oppgjøret forventes i 2025.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-11 553 609	1 061 764	-10 491 845
Sum opptjent egenkapital	**-11 553 609**	**1 061 764**	**-10 491 845**
Sum egenkapital	**-11 553 609**	**1 061 764**	**-10 491 845**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Vedlikehold	Baderom	Balkong
Lånenummer:	**83987200343**	**83987200335**	**83987200351**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021	2021
Rentesats:	6.45 %	6.45 %	6.45 %
Beregnet innfridd:	03.02.2026	03.02.2026	03.02.2026
Opprinnelig lånebeløp:	7 576 367	6 783 737	2 670 466
Lånesaldo 01.01:	6 401 288	5 809 090	2 321 591
Avdrag i perioden:	310 549	254 102	89 514
Lånesaldo 31.12:	**6 090 739**	**5 554 988**	**2 232 077**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987200335	3	90 833	272 499
	1	89 502	89 502
	4	84 843	339 372
	3	81 073	243 219
	3	79 188	237 564
	1	77 967	77 967
	4	71 978	287 912
	1	71 424	71 424
	35	67 542	2 363 970
	9	66 322	596 898
	12	62 995	755 940
	1	58 448	58 448
	2	57 117	114 234
	1	46 026	46 026
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987200343	1	92 463	92 463
	3	91 388	274 164
	1	88 163	88 163
	4	84 937	339 748
	2	83 862	167 724
	3	81 712	245 136
	5	79 561	397 805
	1	78 486	78 486
	1	77 411	77 411
	3	74 186	222 558
	1	73 110	73 110
	4	67 735	270 940
	1	66 659	66 659
	35	63 434	2 220 190
	9	62 359	561 231
	12	59 133	709 596
	1	54 833	54 833
	2	53 758	107 516
	1	43 006	43 006

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987200351	4	102 898	411 592
	2	96 649	193 298
	18	90 399	1 627 182

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Grenseveien 8-26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grenseveien 8-26 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 0EH8Q-NTJVQ-2IW7H-P40ST-7HM81-MEGGI

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0EH8Q-NTJVQ-2IW7H-P40ST-7HM81-MEGGI

Årsmelding 2025 - Sameiet Grenseveien 8-26

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Karl-Johan Bruun-Olsen
Styremedlem, Fabiola Padilla Patino
Varamedlem, Nadin Elizabeth Martinuzzi

Styret i Sameiet Grenseveien 8-26 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Grenseveien 8-26 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Grenseveien 8-26 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971277963

Sameiet Grenseveien 8-26 består av 88 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Grenseveien 8-26 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 2415051. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Grenseveien 8-26 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll og utbedring av brannalarmanlegget
- Kontroll av røykluker og nødlys
- Kontroll av brannslukningsapparat
- Gjennomført brannøvelse

Styrets arbeid

Etter siste ordinære årsmøte har styret gjennomført 7 styremøter, behandlet over 60 saker samt gjennomført mange befaringer. I tillegg har styret jobbet via e-post og telefon mellom styremøtene samt hatt arbeidsmøter opp mot konkrete saker.

Styret har i perioden hatt meget stort fokus på oppfølging av avtaler for å redusere sameiets faste utgifter, samt å følge opp skadeforebyggende tiltak i sameiet. Dette arbeidet fortsetter i 2026.

Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

Loftsseksjonene
Det har de siste årene vært flere tilfeller med at vannrør til loftsseksjonene har fryst, slik at noen seksjoner har vært uten vann i flere dager. Styret engasjerte advokat for å reklamere ovenfor utbygger Bonum. Vi har hatt møte i forliksrådet, men det førte ikke frem. Partene har jobbet for å avslutte tvisten gjennom en minnelig løsning som kom på plass i november 2025. For utbedringsarbeid som Bonum utfører iht. avtalen gjelder en utvidet reklamasjons- og foreldelsesfrist på 5 år.

Bonum har stilt en stand-by-avtale til disposisjon for seksjonene Grenseveien 10, 14, 20, 22, 24 og 26 for vintrene 2025/26 og 2026/27.

Kontaktinformasjon
Vi minner om viktigheten av å holde styret oppdatert ved endringer i din kontaktinformasjon. Dette gjøres av den enkelte seksjonseier på Bonabo (www.usbl.no). Her skal også kontaktinformasjon til leietakere registreres med fullt navn, e-post adresse og mobil nr. Dette er spesielt viktig i forhold til krisesituasjoner.

Maling av vinduer
Arbeidet ble utført vår/sommer 2025 med meget godt resultat. Kostnader for dette arbeidet ble viderefakturert den enkelte seksjonseier.

Brannøvelse
Høsten 2025 ble det gjennomført en vellykket brannøvelse. I forbindelse med øvelsen ble det oppdaget feil med deler av brannvarslingsanlegget som er blitt utbedret. Styret minner om at oppmøteplass ved brann er på fortauet på utsiden av vår eiendom ved flaggstangen. Styret ønsker å minne om viktigheten av å registrere dine leietakere i Bonabo i tilfelle brann.

Utleie
Styret har også i år hatt fokus på å følge opp seksjoner som er leid ut uten å være registrert med utleie. Ca 30 av sameiets 90 seksjoner er pr. 01.01.26 registrert utleid. Kun 22 av disse leilighetene har registret informasjon om leietakerne på Bonabo. For en god informasjonsflyt mellom beboere og Sameiet er det viktig at alle utleide seksjoner er registrert med riktig informasjon.

Lån
Sameiets felleslån ble i 2026 flyttet til DnB. Dagens rente er per februar 2026 pålydende 6,25 %. Tidligere rente var 6,45 %.

Økonomi
Sameiets økonomi anses p.t. for å være god. Styret har valgt å nedbetale kr 1,1 million på hovedlånet og det var heller ikke behov for å øke felleskostnader pr. 1.1.2026.

Søppel i fellesareal
Forsøpling av sameiets fellesarealer skaper ekstra kostnader for sameiet. Styret har også i år hatt ekstra fokus på å spore opp beboere som setter fra seg søppel og gjenstander i

fellesarealer. Styret vil fortsette også i 2026 med å spore opp og viderefakturere utgifter for fjerning av søppel til ansvarlige seksjonseiere. Problemet med hensetning av møbler og inventar er størst når folk flytter ut av boligen, og det kan se ut til at dette problemet er knyttet til utleieleilighetene. Du som leier ut, bør være oppmerksom på dette. Bortkjøring koster Sameiet flere tusen kroner pr. bortkjøring av hensatte gjenstander.

Ny nettside
Styret har fått utviklet ny brukervennlig hjemmeside for Sameiet. Det er fem hovedsider: Hjem, For beboere, Tjenester, Om Oss og Kontakt. Den nye nettsiden blir lansert i februar/mars 2026. Sameiets Facebookside blir lagt ned til fordel bor Bonabo (www.usbl.no). Viktig informasjon sendes ut pr. e-post. Hvis du ikke har e-post, kontakt styret pr. telefon slik at vi kan skrive ut viktig informasjon og legge det i din postkasse. Har du veldig nedsatt syn, så kan styret ringe deg og informere deg muntlig. Vennligst gi styret beskjed.

Fjerning av klatreplante fra taket
Styret valgte å kutte klatreplanten betraktelig, da den vokser ganske mye ila en sesong og det koster forholdsvis mye å beskjære den. Dette er veldig viktig da klatreplantene kan «grave» seg inn i taket. Styret gjør oppmerksom på at seksjoner bør klippe ned og fjerne klatreplanten rundt sine egne vinduer, slik at den ikke graver seg inn i karmen.

Nytt vaskefirma
Styret har valgt å bytte vaskefirma fra Rene Trapper til Ren Service. Det nye firmaet får gode skussmål og er vesentlig billigere enn dagens avtale. Oppstart nytt firma februar 2026.

Mulighet for å etablere flere p-plasser
Det er behov for å merke opp p-plassene i bakgården, ila. våren 2026. I den forbindelse vil vi se på muligheten for å etablerer flere p-plasser og 1-2 gjesteplasser.

Dugnad
Våren 2025 ble det gjennomført en vellykket dugnad hvor ca. 30 beboere deltok, og som ble avsluttet med hyggelig sosialt samvær med servering av Pizza. I skråningen ble det plantet frukttrær og bærbusker til glede for alle fremover. Busker ble trimmet og søppel fjernet. Sykkelbod ble ryddet og mange sykler ble gitt bort til gjenbruk. Det vil ila våren 2026 bli gjennomført en ny dugnad. Dette er et hyggelig og sosialt arr. og vi oppfordrer alle til å delta.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grenseveien 8-26 onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Digital på usbl.no/Bonabo - Min side .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gunn Heggelund

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:13

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 249.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring - innføring av flyttegebyr

Forslag til nytt vedtektspunkt § 24: Flyttegebyr

Styret foreslår å innføre et flyttegebyr for å dekke kostnader til økt slitasje på fellesarealer, ekstra renhold, administrasjon og bortkjøring av hensatte gjenstander i forbindelse med flytting.

Flyttegebyret faktureres seksjonseier ved registrert eierskifte eller melding om flytting. Flyttegebyret fastsettes av styret, begrenset oppad til kr 2000, og skal stå i rimelig forhold til sameiets faktiske kostnader.

Vedtaket krever 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ikke vedtatt

Antall stemmer for: 5

Antall stemmer mot: 6

Antall stemmer blankt: 1

Antall blanke stemme: 12

5.2 Etablering av varmepumpe på takterrasser i loftsleilighetene

Forslag fra Christoffer Eliesen, Grenseveien 10

Leilighetene i toppetasjene blir generelt varme i sommermånedene, spesielt under hetebølgene. Det er forskjellige grunner til dette, f.eks. fordi de har vinduer i taket som gir langvarig sol inn i boligene. Solskjerming har begrenset effekt for å holde varmen ute.

Disse leilighetene disponerer også hver sin egen takterasse. Det hadde vært fordelaktig å

kunne sette opp varmepumpe på takterrassen til bruk som aircondition. En varmepumpe på takterrassen vil være plassert lavt, og vil ikke kunne sees fra noen av naboene.

Det ville vært til stor hjelp å kunne installere det for oss som bor i loftsleilighetene.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot: 1

Antall stemmer blankt: 2

Antall blanke stemme: 12

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valg:
Styremedlem, Karl-Johan Bruun-Olsen, Valgt fra 15.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Fabiola Padilla Patino, Valgt fra 15.03.2024, Valgt for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Karl-Johan Bruun-Olsen for 2 år.

Valgt ble: Fabiola Padilla Patino for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valg:
Varamedlem, Nadin Elizabeth Martinuzzi, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Nadin Elizabeth Martinuzzi for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:
Styret oppfordrer de som er interessert til å melde seg

Vedtak:
Tatt til orientering

HUSORDENSREGLER FOR

SAMEIET GRENSEVEIEN 8 - 26

1. Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Generelt

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Sameierne er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten.

3. 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 oppslagstavle.

4. Alminnelige regler

4.1. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og

lignende må ikke stilles opp i trapperom eller ganger. Slike effekter oppbevares på anvist sted eller i den enkeltes loft- eller kjellerbod.

4.2. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel.

4.3. Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og lignende samt at lufting kun må skje gjennom egne vinduer.

4.4. All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper og lignende, må forhånds godkjennes av styret. Egne antenner (radio-, tv- og parabol) er ikke tillatt.

4.5. Ballspill og lignende er ikke tillatt i bakgård eller annet sted på eiendommen.

4.6. Beboere plikter å merke tydelig hvem som bor her. Det gjelder dørskilt, postkasse samt ringeklokke nede ved inngangen. Slike merkelapper fåes ved henvendelse til styret – epost: styret@grenseveien.no

5. Innvendig vedlikehold

5.1. Beboerne bekoster selv alt vedlikehold innenfor leilighetens inngangsdør. Feil eller mangler ved gården forøvrig, skal meldes til vaktmester snarest.

5.2. Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledninger så varme at frostskader unngås i den kalde årstiden.

5.3 Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må det bare brukes toalettpapir samt påse at dette ikke tettes.

5.4. Skyll vasker og sluk jevnlig med kaustisk soda eller annet middel som løser fett belegg og annet som hindrer tilstopping.

5.5. Inngangsdører samt dører til kjeller, loft og fellesrom skal alltid være låst.

Vinduer/dører i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller i dårlig vær. Den som åpner vinduer og dører, plikter å påse at de blir lukket.

6. Ro og orden

6.1. Generell nattero skal være mellom 2300 — 0700 (lør 0900), søndag ro.

6.2. Ved avvikling av større selskaper, må naboer under, over og ved siden av varsles i god tid på forhånd. Er dette i forståelse mellom beboere kan reglene om nattero fravikes. Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene, men et hyggelig lag og litt fest må også kunne aksepteres.

6.3. Det skal være ro (det vil si fritt for boring, saging, banking samt maskinvask) mandag til fredag mellom kl. 22.00 og 07.00. På lørdager skal det være ro frem til kl. 10.00, og etter kl. 18.00. På søn- og helligdager skal det være ro. Musikkøvelser som kan være til sjenanse for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 07.00 og heller ikke på helligdager.

6.4. Utuktig omgang eller tilsvarende er ikke tillatt i sameiet.

7. Søppel

7.1. Søppel legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne. Det er kun husholdningsavfall som legges i disse containerne. Papir og papp legges i egne merkede containere.

7.2 Emballasje av annen art, ødelagt utstyr, kasserte eiendeler og lignende, må enhver beboer selv besørge bortkjøring av.

7.3. Det er ikke tillatt å hensette søppel og lignende på fellesareal, likeledes at det ved lufting av hunder blir lagt i pose, ryddet opp og kastet i container.

7.4. Ved hensetning av søppel vil slikt bli fakturert hver enkelt eier.

8. Grilling

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt da røyken fra disse kan være til sjenanse for andre beboere.

9. Dyrehold

All anskaffelse av større dyr (dvs. hunder og katter) må forhåndsgodkjennes av styret. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby angjeldende dyr. Styret beslutning kan påklages til årsmøtet.

10. Balkongregler

(1) Bruken av balkongen skal ikke være til skade, ulempe eller sjenanse for naboene eller andre. Det skal være generell nattero på balkongene etter kl 23:00. Dette gjelder alle dager i uken.

(2) På grunn av brannfare og sjenanse for naboene er det ikke tillatt å benytte kullfyrt grill. Kun el- eller gassgrill.

(3) Balkongen får ikke brukes til lagringsplass / bod / søppelplass.

(4) Det er ikke tillatt å montere/henge blomsterkasser på balkongens utside.

(5) Det skal vises hensyn ved risting av klær, tepper m.m. fra balkongen

(6) Det er ikke tillatt å montere parabol eller annen antenne på balkongen.

(7) Det er ikke tillatt å montere markise.

(8) Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkongen, og mat skal ikke etterlates i lange perioder. Dette for å unngå ekskrementer på byggingen.

(9) Seksjoner med balkong er ansvarlige for godt vedlikehold av balkongen. Balkongens gulv, vegger, himling, rekkverk og skillevegg skal ikke males, bores eller spikres i. Balkongens dreneringssystem skal renses jevnlig. Skader som følge av ulykke er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer.

(10) Seksjoner med balkong i Grenseveien 26 er pålagt å ha innsynsskjerming mot soverom i Grenseveien 22. Innsynsskjermingen skal minst ha høyde 170 cm og bredde 80 cm, og gi god skjerming av innsyn (enten ved å være heldekkende eller ved bruk av klatrevekster). Den være montert på innsiden av balkongen, og gå helt frem til rekket på langsiden. Utskifting av ødelagt innsynsskjerming skal bekostes av seksjonseieren, og skal være samme modell eller tilsvarende som på øvrige balkonger i Grenseveien 26

11. Husordensreglenes virkefelt og overtredelse av reglene

Offentlige (lov om eierseksjoner, 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 de berørte part(er) få all mulighet til å forklare seg.

12. Endringer av husordensregler

Endringer av husordensregler skjer på årsmøte etter vanlige retningslinjer som er nedfelt i lov om eierseksjoner. Forslag om endringer behandles først av styret før de legges fram for årsmøte, slike endringer krever alminnelig flertall.

13. Husordensregler

Alle beboere har plikt til å følge husordensreglene.

VEDTEKTER

for

Sameiet Grenseveien 8 - 26

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 6. mai 2010. Endret på sameiermøte 08.03.2017, 16.06.2017, 06.03.2018, 02.03.2021, 28.05.2022 og senest i årsmøtet 28.03.2023

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

(1) Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 226 bnr 21 seksjonsnummer 1 til 90 i Oslo med påstående bygninger samt arealer.

(2) Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

(1) Sameiet består av 90 seksjoner fordelt på 87 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtale eller disse vedtektene.

(2) De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(6) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

a) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

b) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

c) Ved vurderingen av hva som anses som saklig grunn kan styret legge vekt på hensynet til stabile boforhold. Dette innebærer at heller ikke kortidsutleie av et visst omfang er tillatt uten styrets godkjenning. Momenter som vil være avgjørende for hvorvidt korttidsutleievirksomhet er søknadspliktig er følgende:

- I hvilken utstrekning seksjonseier selv bor i seksjonen
- Hvor hyppig kortidsutleie forekommer
- Om hele eller deler av seksjonen leies ut
- Antall leietakere som faktisk bruker seksjonen ved de enkelte utleieforhold
- I hvilken utstrekning leietakerne er til ulempe for de øvrige seksjonseierne
- Om utleievirksomheten innebærer utleie på døgnbasis og/eller for øvrig bærer preg av hotell-/pensjonatvirksomhet

d) Dersom en seksjonseier er i tvil om hvorvidt sin utleievirksomhet er søknadspliktig plikter denne å konferere med styret, slik at styret eventuelt kan gi seksjonseieren anledning til å søke om tillatelse til utleievirksomheten

e) Styret kan for sin eventuelle godkjenning av slik utleievirksomhet sette vilkår for bruken slik at denne begrenses til et akseptabelt omfang, og at det kan kreves særskilt dekning av de merkostnader sameiet blir belastet ved utleievirksomheten.

f) Utleievirksomhet i strid med nærværende vedtekter kan anses som vesentlig mislighold, jf. eierseksjonslovens § 38.

§ 4. RETT TIL BRUK

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Hver seksjon har rett til bruk av en bod i kjeller i henhold til plantegning over kjellerarealet, eller etter anvisning fra styret. Bytte av boder skal kun skje etter samtykke fra styret.

§ 5. HUSORDENSREGLER

(1) Sameiermøtet har vedtatt husordensregler, som også inkluderer regler om dyrehold, og som seksjonseiere til enhver tid må rette seg etter.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

(1) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes skriftlig av styret før utskiftning gjennomføres.

(2) Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn, inspeksjon og vedlikehold av installasjonene.

(3) En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 LADING AV EL-BIL OG HC-PLASSER

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonene disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn. For å sikre likebehandling og ivareta sameiets felles behov og sikkerhet skal styret utrede spørsmålet og utarbeide generelle retningslinjer for anlegg og bruk av ladepunkt.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 8. FELLESKOSTNADER

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

(2) Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Ved enkelte tilfeller skal den enkelte seksjonseier betale akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av vedlikehold i henhold til budsjett eller ekstraordinære kostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen om slikt er vedtatt.

§ 9. SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.

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

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

(8) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Styret kan pålegge seksjonseieren å gjennomføre tiltak innen en rimelig frist dersom en seksjonseier ikke oppfyller sin vedlikeholds- og utskiftningsplikt, og/eller dersom det av sikkerhetsmessige finnes påkrevd å utføre tiltaket. Dersom fristen for å utbedre oversittes, kan styret iverksette tiltaket på seksjonseierens regning.

§ 10 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§11. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseier eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§12. STYRET

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to styremedlemmer. I tillegg velges inntil tre varamedlemmer etter behov. Også andre enn seksjonseierne skal kunne velges i styre.

(2) Årsmøtet skal velge skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(3) Styret har vedtaksrett med to tredjedels flertall på lik linje med et årsmøtet.

(4) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(5) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(6) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(7) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13. ÅRSMØTET

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Denne skal inneholde fullstendig saksliste med hva som skal opp på møte. Elektronisk innkalling sidestilles med vanlig postgang i de tilfeller hvor seksjonseier har gitt styret slik kontaktinformasjon (f.eks. sin e-post adresse).

(3) Ved innkalling til årsmøte skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om dato og sted for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(4) Skal et forslag som etter lov må ha to tredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet i saken være angitt i innkallingen.

(5) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Slikt møte varsles på samme måte, men forvarsel er ikke påkrevd.

(6) Uavhengig av om det er nevnt skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer og vederlag til styret
- andre innkomne saker

(7) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, denne gjelder førstkommende møte og kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

(8) Ingen kan på årsmøtet delta i en avstemning om:

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

Det samme gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 14.FORRETNINGSFØRER

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 15.MINDRETALLSVERN

(1) Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16.ENDRINGER I VEDTEKTENE

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17.GENERELLE PLIKTER

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

(2) Seksjonseier skal til enhver tid sørge for at styret har oppdatert kontaktinformasjon over vedkommende seksjonseier, herunder e-post-adresser, post- og bosteds adresse og telefonnummer. Styret har rett til å bruke SMS og e-post aktivt for å nå ut til seksjonseiere, med informasjon og/eller innkalling til møter mv.

(3) Seksjonseieren identifiseres med sin leietaker og dens handlinger.

(4) Forsøpling av sameiets fellesarealer medfører et gebyr på kr 1500 til dekning av kostnadene med opprydding, pluss eventuelle merkostnader ved opprydding som skal belastes den ansvarlige.

§ 18. VIDEOOVERVÅKNING AV SAMEIETS FELLES AREALER

(5) Sameiet har videoovervåking av fellesarealene der styret finner nødvendig, herunder i inngangspartier, oppganger, uteområder og kjellere. Videoovervåkningen er i henhold til regler for kameraovervåkning. Opptakene oppbevares kun i kort tid. Ved behov vil relevante opptak fra anlegget bli overlevert til rette politimyndighet.

§ 19. INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD

(1) Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og forretningsfører og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/forretningsføreren.

(2) Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Forretningsføreren har ikke ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 20. FORSIKRING

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale
Egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 21. Balkongregler

(1) Bruken av balkongen skal ikke være til skade, ulempe eller sjenanse for naboene eller andre. Det skal være generell nattero på balkongene etter kl 23:00. Dette gjelder alle dager i uken.

(2) På grunn av brannfare og sjenanse for naboene er det ikke tillatt å benytte kullfyrt grill. Kun el- eller gassgrill.

(3) Balkongen får ikke brukes til lagringsplass / bod / søppelplass.

(4) Det er ikke tillatt å montere/henge blomsterkasser på balkongens utside.

(5) Det skal vises hensyn ved risting av klær, tepper m.m. fra balkongen

(6) Det er ikke tillatt å montere parabol eller annen antenne på balkongen.

(7) Det er ikke tillatt å montere markise.

(8) Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkongen, og mat skal ikke etterlates i lange perioder. Dette for å unngå ekskrementer på byggingen.

(9) Seksjoner med balkong er ansvarlige for godt vedlikehold av balkongen. Balkongens gulv, vegger, himling, rekkverk og skillevegg skal ikke males, bores eller spikres i. Balkongens dreneringssystem skal renses jevnlig. Skader som følge av ulykke er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer.

(10) Seksjoner med balkong i Grenseveien 26 er pålagt å ha innsynsskjerming mot soverom i Grenseveien 22. Innsynsskjermingen skal minst ha høyde 170 cm og bredde 80 cm, og gi god skjerming av innsyn (enten ved å være heldekkende eller ved bruk av klatrevekster). Den være montert på innsiden av balkongen, og gå helt frem til rekket på langsiden. Utskifting av ødelagt innsynsskjerming skal bekostes av seksjonseieren, og skal være samme modell eller tilsvarende som på øvrige balkonger i Grenseveien 26

§ 22. Fri rømningsvei på balkonger for toppleiligheter

(1) Rømningsvei igjennom toppleiligheters balkonger skal til enhver tid holdes fri for hindringer og uten brannfarlige gjenstander av seksjonseier som eier tilhørende seksjon.

§ 23. Overføring av seksjons og godkjenning av ny seksjonseier.

(1) En seksjonseier har rett til å overdra sin seksjon. (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 sameiet 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 seksjonseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny seksjonseier har rett til å erverve andelen.

Parkeringsvedtekter for Sameiet Grenseveien 8-26

1. Parkeringsplassene sorterer under styret som fører liste over hvem som leier parkeringsplass og parkeringsplassnr.

Tildeling skjer gjennom styret. Styret fører også liste over evt ledige plasser som tildeles etter en venteliste. Søknader vedrørende parkeringsplass rettes skriftlig til styret eller til epost: parkering@grenseveien.no

2. Parkeringsplasser som ikke benyttes innen 1/2 år (av leierens bil) kan kreves tilbake av styret som tildeler plassen til første person på ventelisten.

3. Parkeringsavgiften skal betales i rett tid, sammen med husleien.

4. Leieren av parkeringsplassen skal holde den ryddet for snø og annet til enhver tid.

5. Det er kun privatbiler/personbiler som kan parkeres på eiendommen. Ved særlige forhold kan styret gi dispensasjon etter skriftlig søknad.

6. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten. Parkeringsplassen kan ikke fremleies eller overdras til andre. Det er kun beboere av eiendommen som kan leie parkeringsplass. Dog kan personer på fremleie få anledning til å leie hvis det er ledige plasser, for 1 år av gangen. En evt parkeringsplass nr. 2 blir behandlet som fremleie.

7. En seksjonseier kan søke styret om ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonene disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn. For å sikre likebehandling og ivareta sameiets felles behov og sikkerhet skal styret utrede spørsmålet og utarbeide generelle retningslinjer for anlegg og bruk av ladepunkt. (2) Sameiet er eier av alle ladestasjoner i sameiet og sørger for installasjon og drift av ladestasjonene. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

8. Det er ikke tillatt for uvedkommende å parkere på eiendommen. Dette vil medføre borttauing på egen regning og ansvar.

9. Etter anmodning fra styret/parkeringsutvalget om at bilen må kjøres bort fra parkeringsplassen grunnet dugnad, feiing etc, skal dette skje innen avtalt tidsfrist. Dersom ikke dette skjer kan bilen taues bort for leierens regning, og plassen kan sies opp.

10. Bruk av signalhorn på bilen må ikke forekomme inne i gården.

11. Mislighold av disse vedtekter medfører inndragning av parkeringstillatelsen og borttauing som skjer på egen regning og ansvar.

12. Eiere som er bosatt i gården prioriteres fremfor utleie-enheter på en eventuell venteliste for ledige plasser. Utleie-enheter og eksterne som har fått tildelt plass (se punkt 6.) vil tidligst kunne sies opp et år etter inngått kontrakt med 3 måneders oppsigelses varsel etter dette om nødvendig for å gi plass til eiere som også er beboere. Utleide parkeringsplasser som ikke jevnlig benyttes (se punkt 2.) vil kunne sies opp med 2 ukers varsel.

13. Oppsigelses tiden er en måned fra 01 i hver måned.

14. En seksjonseier kan søke styret om ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonene disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn. For å sikre likebehandling og ivareta sameiets felles behov og sikkerhet skal styret utrede spørsmålet og utarbeide generelle retningslinjer for anlegg og bruk av ladepunkt.

15. Sameiet er eier av alle ladestasjoner i sameiet og sørger for installasjon og drift av ladestasjonene. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen
måler.

16. Motorvogn parkert i sameiet skal være innrettet og utstyrt slik at den ikke utvikler unødig eller generende støy.

17. Det er ikke tillat å parkere motorvogn på sameiets område hvor det er foretatt endringer på lyddempere, motor eller annet som fører til høyere støynivå enn det som var tillatt for motorvognen.

Styret ber om at disse parkeringsvedtekter blir overholdt slik at man kan spare styret for unødvendig arbeid.

Tapt parkeringsoblat kan erstattes ved å ta kontakt med parkeringsutvalget på epost: parkering@grenseveien.no mot ett gebyr på kr 200,- for leid plass.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.11.2021
MAGNUS LINNÉ FJOGSTAD	202000937 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Vera Viik Vesterlid	

Adresse:	GRENSEVEIEN 8 - 26	Eiendom:	226/21/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GRENSEVEIEN 8-26	Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Grenseveien 8 - 26

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 26.03.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202000937			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan og fasader - Grenseveien 14	E06	09.01.2020	1/21
Plan og fasader - Grenseveien 16	E07	09.01.2020	1/22
Plan og fasader - Grenseveien 18	E08	09.01.2020	1/23
Plan og fasader - Grenseveien 20	E09	09.01.2020	1/24
Situasjonsplan	D-01	03.04.2020	10/3

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan og fasader	E02	03.04.2020	10/4
Plan og fasade - Grenseveien 8	E03	03.04.2020	10/5
Plan og fasade - Grenseveien 10	E04	03.04.2020	10/6
Plan og fasade - Grenseveien 12	E05	03.04.2020	10/7
Plan og fasade - Grenseveien 22	E10	03.04.2020	10/8
Plan og fasade - Grenseveien 24	E11	03.04.2020	10/9
Prinsippdetaljer	E13	03.04.2020	10/10

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET GRENSEVEIEN 8-26, c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Anmeldelse
& Tegninger

BYGNINGSRÅDET
Bl.-No 1177
OSLO 1932

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 109 Trondhjemsveien

Innlevert 4 juli 1932 Attestert Duplikat sendt branddirektøren

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 5 juli 1932.

A. Hilland

Bygn. nr. 599
06 - JUL 1932

Sendes hr. reguleringschefen
Det paa Bl. 1 blodt afmerkede areal
er meldt op 109 Trondhjemsveien, men
er ikke bebygget ifølge eget maaleskr.

Oslo opmålingsvesen 6/7 1932

Fig. 819
mott 7 - JUL 32

Stinpersen

Eidsaker

819
32 M/O

Trondhjemsveien 102

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringe og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med grønt.

Ringeriksgaten er regulert 15,7 m. bred med 4 m. tilbaketrukken byggelinje på hver side; dog ikke på de nederste ca. 11 m. mot Trondhjemsveien hvor byggelinje og reguleringslinje faller sammen.

Langs reguleringslinjen mot Trondhjemsveien viser reguleringsplanen et ca. 18 m. langt 1 m. utbygg som ikke er befulgt ved det anmeldte bygg.

Den regulerte høide i Ringeriksgaten på Trondhjemsveiens østside er kote 48,50. Herfra stiger gatens midtlinje mot øst med 1:18 til kote 56,30 utenfor bygrensen. For å utjevne gatens høideforhold mot Trondhjemsveien er kantstenshøiden ut for dennes østre reguleringslinje hevet til kote 48,63 og 18 m. lenger mot øst kote 49,50.

Kantstenshøiden mot Trondhjemsveien er ved Ringeriksgaten kote 48,60 og ut for bygningens nordre grense kote 49,67.

Fortågsstigningen i Trondhjemsveien er 13 cm. og i Ringeriksgaten 10 cm.

For strøket gjelder byggevedtekter vedtatt av formannskapet 4/6 1919, som bl.a. bestemmer 3 etasjers byggehøide mot Ringeriksgaten.

Gesimshøiden mot Trondhjemsveien er i reguleringsrådets møte 26/4 1932 godkjent liggende på kote 64,85.

Oslo reguleringsvesen den 11/7 1932.

I reguleringssjefens fravær.

O. Nielsen Th. Meyer.

OSLO VANN og KLOAKKVESEN
JM 004311 12 JUL 1932
RØRLEGGERAVD.

J. nr. 4811/1932. Matr. nr. 109 Trondhjemsveien.
Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.
Det fornødne snitt av uttrekskloakken mangler.

Når dette er innkommet bes saken oversendt hertil til fornyet behandling.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 22. juli 1932.

Knut Aasen

Bygn. chefens J.nr.: 1129/32.
22 JUL 1932

Overmedlem Oslo helseråd.
Oslo 23/7-32
O. Hellegjærde.

SB/KB

ad/ 109 Trondhjemsveien. J.nr. 5285.

Sendes tilbake til Oslo bygningsråd.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71^2 og 74^1, 75, 76 og 104^5 anbefales innvilget. Balkongenes bredde må ikke gjøres større enn 0.65 m. utvendig målt.

Overlystrappene må ventileres øverst. Tørkeloftene må skaffes gjennemtrekk. De gjeldende regler for innredning av w.c.rum samt bygningslovens bestemmelser må forøvrig følges.

Oslo helseråd, den 6. august 1932.

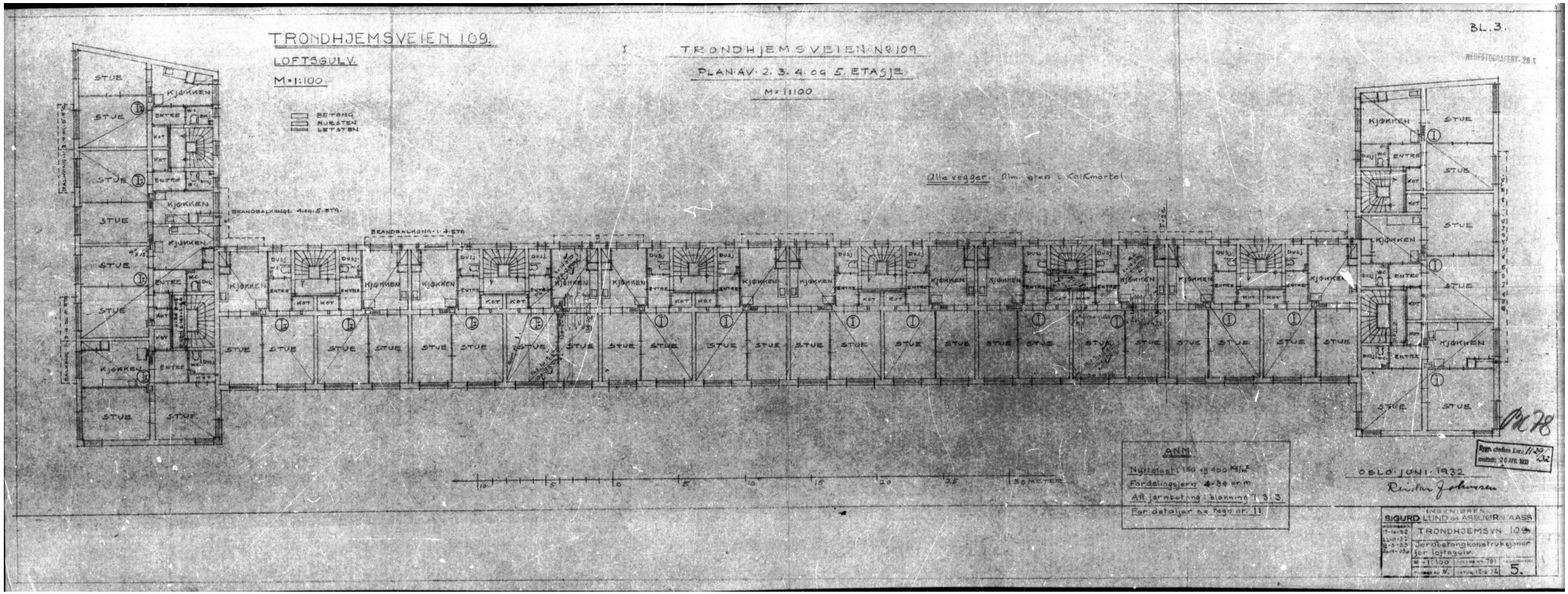
Alfred Sundt

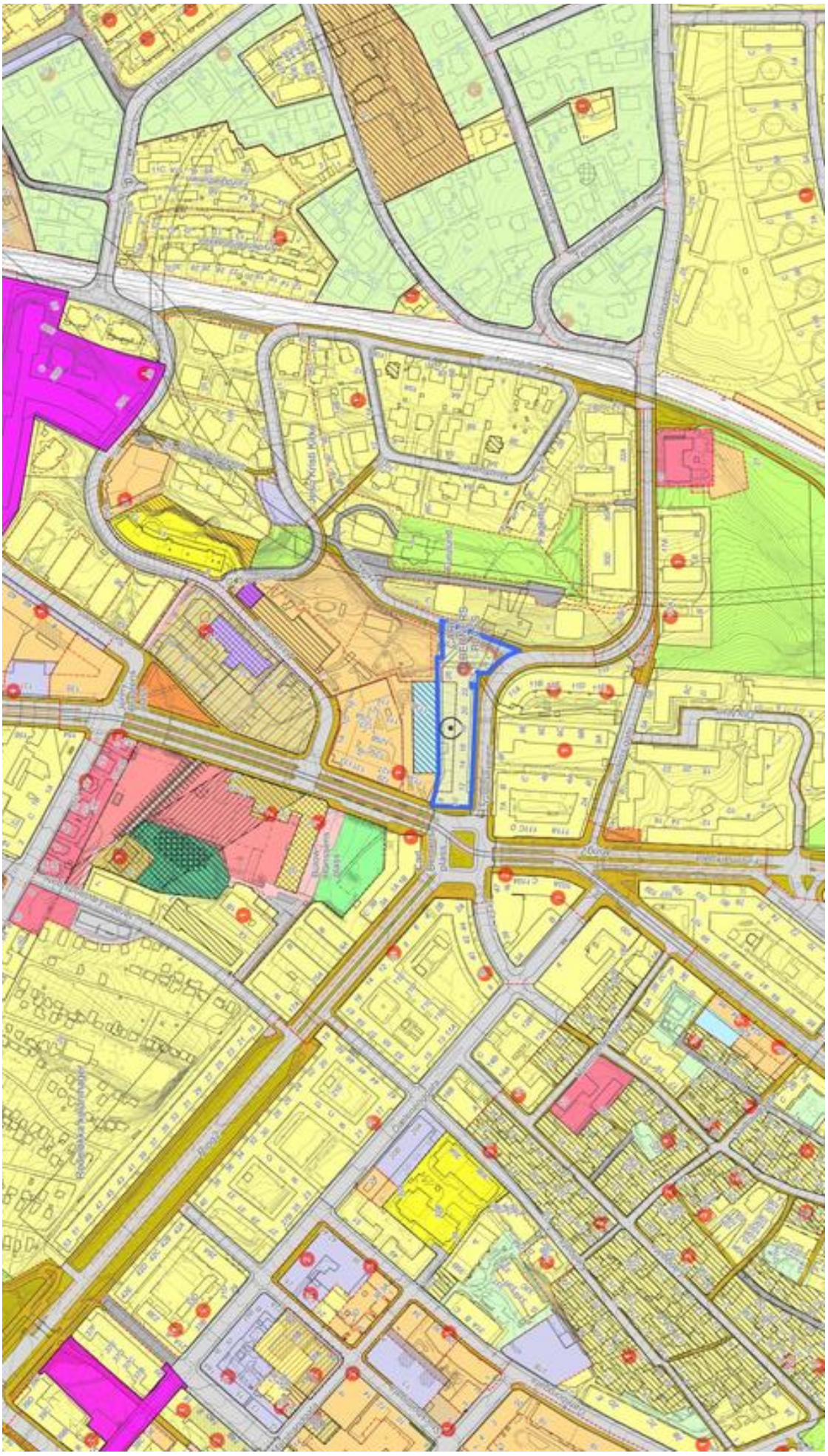
Bygn. chefens J.nr.: 1129/32
mottatt: 9 - AUG. 1932

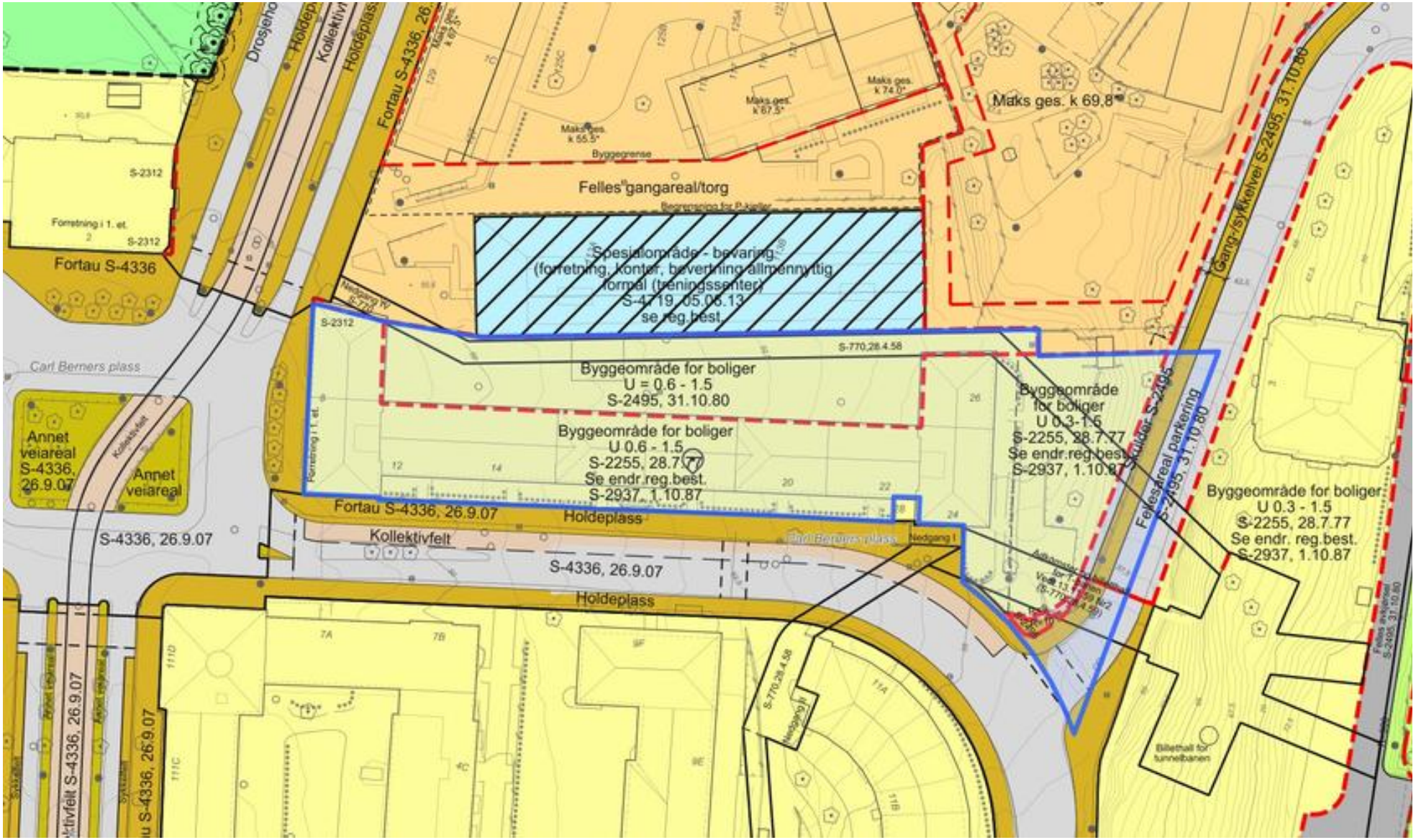
I anl. bl. 11 med rig rådets beslutning av 3/8-32 tilgjendes
Bl. 9. saa boliktt av sig. dets anmeldelse redlagt.
" 10 Brandskyds sel meddelt 11/8 32 11/8-32
" 11
" 12/13 Ikke snitt av kloakkrøren i anl. bl.
" 14.

OSLO
VANN- OG KLOAKKVESEN
JN. 0095131 12 AUG 1932
TEGNEAVDELINGEN

11/8-32
A. Kielland


TRONDHJEMSVEIEN 109.
LOFTSGULV.
M=1:100
BETONG
NUKSTEN
LETTSTEN
TRONDHJEMSVEIEN Nº 109
PLAN AV 2. 3. 4. og 5. ETASJE
M=1:100
Bl. 3.
Alle vegger: 1½ steen i Kalkmørtel
BRANDBALKONG. 4.-5. ETG.
BRANDBALKONG. 1.-4. ETG.
STUE
KJØKKEN
ENTRE
KAT
W.C.
BAD
DUSJ
ANM.
Nyttelast: 150 og 400 kg/m²
Fordelingsjern 4-84 pr m.
All jernbetning i blanning 1:3:3
For detaljer se tegn nr. 11
OSLO JUNI 1932
Reidar Johnsen
SIGURD LUND og ASSBJØRN AASS
INGENIØRER
TRONDHJEMSVN 109
Jernbetongkonstruksjoner for loftsgulv.
1:100
5.



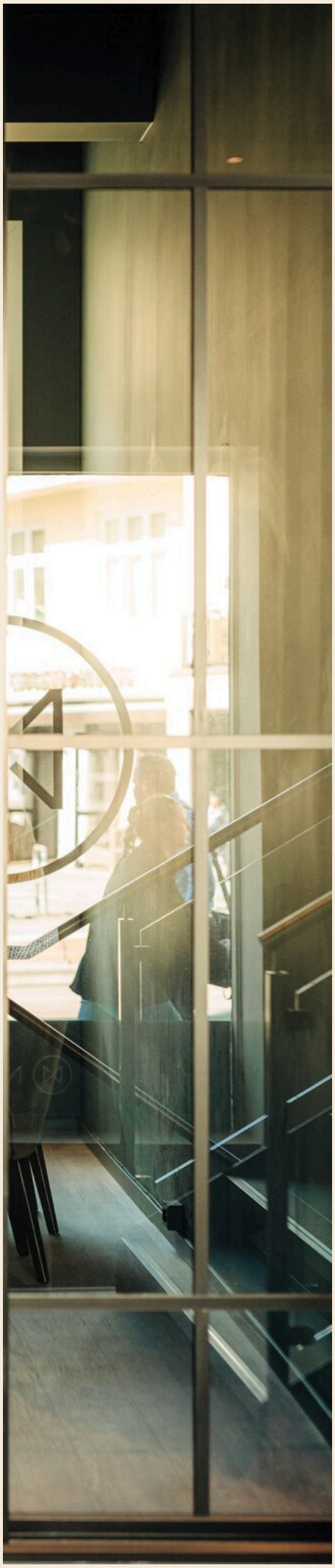

Fortau S-4336, 26.9.07
Maks ges. k 69,8
Gang-/sykkelvei S-2495, 31.10.80
Felles gangareal/torg
Byggegrense
Spesialområde - bevaring
(forretning, kontor, bevertning allmennyttig formål (treningssenter))
S-4719, 05.06.13
se reg.best.
S-2312
Forretning i 1. et.
Fortau S-4336
Carl Berners plass
Byggeområde for boliger
U = 0.6 - 1.5
S-2495, 31.10.80
Byggeområde for boliger
U 0.6 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.3-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr. reg.best.
S-2937, 1.10.87
Annet veiareal
S-4336, 26.9.07
Annet veiareal
Kollektivfelt
S-4336, 26.9.07
Fortau S-4336, 26.9.07
Holdeplass
Kollektivfelt
S-4336, 26.9.07
Holdeplass
Nedgang I
Nedgang II
Nedgang IV
S-770,28.4.58
Fellesareal parkering
S-2495, 31.10.80
Billetthall for tunnelbanen

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0103/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grenseveien 18 0571 OSLO
Matrikkel: Gnr 226, bnr 21, snr 47 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sylvia Post

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
s.post@nordvikbolig.no
414 78 478