

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Grenseveien 30D
0571 OSLO
Gnr./Bnr.: 125/105
Oslo kommune

Rapportdato: 19.03.2026
Befaringsdato: 11.03.2026
Referansenummer: 15080260

Areal

Boligbygg
Bruksareal: 79 m² (BRA-i: 74 m²)

Totalt bruksareal: 79 m² (BRA-i: 74 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Torbjørn Sæbøe



92801973

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygnings sakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygnings sakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygnings sakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.03.2026
Referansenummer	15080260
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0106
Hjemmelshaver/selger	Anne Sørseth Strømstad/André Strømstad
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	André Strømstad, Alexander Lerberg
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	19.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Grenseveien 30D
Postnummer/sted	0571 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	125/105
Andelsnr.	77
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30
Tomt	Eiet tomt: 3602 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligbygg	1940	Påbygget 1 etasje i 2002.	

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Grenseveien 30 beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte

Boligbygg oppført i 1940, påbygget 1 etasje i 2002.

Boligbygg over 6 etasjer med kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Yttervegger i påbygg av betongkonstruksjon kombinert med bindingsverk. Fasader forblendet med teglstein kombinert med trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med tapapp. (taket er ikke besiktiget). Entredør av tre. Vinduer og balkongdør med karmen av tre med tre-lags glass.

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Tilknyttet felles varmtvann.

Boligen inneholder

Entre, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og bod. Utgang fra stue/kjøkken til sydvendt fransk balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	10	
		Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Boligbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5.etasje	74			74	
	Entre, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og 2 boder.				
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	74	5		79	
Total bruksareal: 79 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: stue/kjøkken 2,52 M, soverom 2,51 M, bad 2,22 M.

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 5m², (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 09.03.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning fra byggeår.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegning fra byggeår.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest datert byggeår.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-dokumentasjon for diverse elektrisk utstyr blant annet downlights med tilhørende utstyr og brytere.

Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg

For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Fremlagt samsvarserklæring vedrørende:

- Opplegg for samt levert og montert 12 stk downlights. Hhv 5 stk i stue, 5 stk i garderobe, 1 stk i bod og 1 stk i gang ved inngang til stue. Downlights i garderoben er tilkoblet trådløs X-Comfort styring. Dimmeaktuator er plassert over spot i takpunkt.
- Opplegg av nytt bryterpanel med dimmere for styring av downlights i stue, gang og bod. Benyttet 3 stk Elko Dimmere 315GLE
- Opplegg av 4 stk doble innfelt stikkontakter m/jord i stue.
- Byttet 1 stk innfelt stikkontakt m/jord i bod.

Datert: 20.01.2020.

Fremlagt samsvarserklæring vedrørende:

- SKIFTET BRYTERPANEL. 2-POL BRYTER FOR LYS OG ELKO SUPER TR

TERMOSTAT FOR VARMEKABEL

Datert: 03.01.2021.

Fremlagt samsvarserklæring vedrørende:

- Opplegg av 3 stk downlight på bad, tilkoblet eksisterende bryter. Benyttet SG Junistar Eco

Datert: 05.01.2021.

Fremlagt samsvarserklæring vedrørende:

- Opplegg av 3 stk downlight på bad, tilkoblet eksisterende bryter. Benyttet SG Junistar Eco

Datert: 20.06.2022.

Fremlagt samsvarserklæring vedrørende:

- Montert komfyrvakt kjøkken.
- Montert taklampe soverom.





Datert: 11.08.2025.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2002.

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning. Dusjhjørne med gassfelt og to-greps armatur påkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
 TG 1	Overflater gulv Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
 TG 2	Overflater vegger Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, tilstand i skjulte deler av konstruksjonen og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige. Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Plassering av sluk og avrenningsmuligheter Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuksikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring.
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.





Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk

Kjøkken

Kjøkken fra 2015.

Kjøkken med åpen løsning i stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Integrert kjøleskap med frysedel, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Komfyrvakt og lekkasjestopper er etablert.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
 TG 1	Ventilator Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Fordelerskap med stoppekraner lokalisert på bad. Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller. Leiligheten er elektrisk oppvarmet. Tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad med naturlig tilluftventiler i vegger og vinduer.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran

Andre rom

Gulvflater belagt med laminatgulv. Malte veggflater. Malt himling (med downlights i deler av stue og i kontor). Slette innerdører. Garderobeskap på soverom. Oppgraderinger:

2023

Nytt gulv i hele leiligheten.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

5.etasje



TG 1

5.etasje

I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 9 mm.
På soverom er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 6 mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Entredør av tre fra byggeår. Vinduer og balkongdør med karmen av tre med tre-lags glass fra 2017.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring innstallering av nytt elektrisk anlegg fra byggeår (2001).

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Stikkontakt over stekeovn virker ikke.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i trappegang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspåliggende inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspåliggende arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekkning) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
T. Sem
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 92801973

Egenerklæring

Grenseveien 30D, 0571 OSLO

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Grenseveien 30D

Postadresse

Grenseveien 30D

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd her hele tiden sammen med bror - ingen form for utleie

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24

Informasjon om selger

Selger

Strømstad, Anne Sørseth

Selger

Strømstad, André

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Komfyrvakt, platetopp, lamper i gang samt lampe soverom (minste)

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Panelvegg er skriftet ut med gipsvegg i deler av gangen og stue - 2023
Lister er skiftet i hele leiligheten - 2025
Gulv er skiftet i hele leiligheten - 2024
Hele leiligheten er malt - 2023
Stikkontakt over kjøleskap fungerer ikke.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26171934

Egenerklærings skjema

Name

André Strømstad

Date

2026-03-09

Name

Anne Sørseth Strømstad

Date

2026-03-09

Identification



André Strømstad

Identification



Anne Sørseth Strømstad



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

André Strømstad

Anne Sørseth Strømstad

09/03-2026

22:44:40

09/03-2026

22:38:42

BankID OIDC

High

BankID OIDC

High

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

Organisasjonsnummer: 984453183

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styret innstiller Eirik Skarå fra OEF som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 197.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 197.000

✓ Vedtatt.

7. Forslag til endring av parkeringsbestemmelser

Borettslaget har 33 parkeringsplasser til bil og 4 parkeringsplasser til motorsykel.

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

Forslag til endring:

1. Parkeringsbestemmelsene innlemmes i vedtektene
2. Det føyes til 2 punkter i parkeringsbestemmelsene:
 - "Styret har anledning til å administrere hvem som står på de enkelte parkeringsplassene. Styret kan imidlertid ikke flytte beboere som selv eier ladebokser"
 - "Styret kan bestemme at enkelte beboere må vike sin plass i kortere perioder ved nødvendig vedlikehold for borettslaget. Styret vil etterstrebe at borettslagets behov ikke går uforholdsmessig utover beboerne i borettslaget.»"

Forslag til vedtak:

Vedta endring som foreslått i saksfremstilling

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

8. Vedtektsendring

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

Endringsforslag:

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

- Skriftlig søknad til styret skal inneholde informasjon om varighet, og hvem som skal leie leiligheten. Styret kan be om ytterligere dokumentasjon dersom det er nødvendig for å vurdere søknaden.
- Utleie i strid med vedtektene eller uten godkjenning fra styret kan regnes som mislighold, og gi grunnlag for pålegg om opphør av utleie, samt eventuelt annen reaksjon i henhold til borettslagsloven.

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

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

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

Endres til:

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

Unntak fra minstetiden kan gis dersom:

- en andelseier skal være borte midlertidig (arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom osv.). Det skal imidlertid kunne dokumenteres midlertidighet og det skal være en tungtveiende grunn.
- andelseieren er en juridisk person.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.»

Forslag til vedtak:

Endre som foreslått

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal på generalforsamling i år velges følgende:

- Styreleder

- 2 Varamedlemmer

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Mari Røken

Følgende stilte til valg:

Mari Røken

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anja Riiser

Kjersti Simensen

Følgende stilte til valg:

Anja Riiser

Kjersti Simensen

Protokollen signeres av:

Møteleder: Eirik Skarå /s/

Protokollfører: Eirik Skarå /s/

Protokollvitne: Carl F. Gjerderum /s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5449

BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skarå fra OEF som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 -5449.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 197.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 197.000

Sak 7

Forslag til endring av parkeringsbestemmelser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har 33 parkeringsplasser til bil og 4 parkeringsplasser til motorsykkel.

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

Forslag til endring:

1. Parkeringsbestemmelsene innlemmes i vedtektene
2. Det føyes til 2 punkter i parkeringsbestemmelsene:
 - "Styret har anledning til å administrere hvem som står på de enkelte parkeringsplassene. Styret kan imidlertid ikke flytte beboere som selv eier ladebokser"
 - "Styret kan bestemme at enkelte beboere må vike sin plass i kortere perioder ved nødvendig vedlikehold for borettslaget. Styret vil etterstrebe at borettslagets behov ikke går uforholdsmessig utover beboerne i borettslaget.»"

Forslag til vedtak

Vedta endring som foreslått i saksfremstilling

Sak 8

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Endringsforslag:

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

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

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

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

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

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

Endres til:

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

Unntak fra minstetiden kan gis dersom:

- en andelseier skal være borte midlertidig (arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom osv.). Det skal imidlertid kunne dokumenteres midlertidighet og det skal være en tungtveiende grunn.
- andelseieren er en juridisk person.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.»

Forslag til vedtak

Endre som foreslått

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal på generalforsamling i år velges følgende:

- Styreleder
- 2 Varamedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mari Røken

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anja Riiser
 - Kjersti Simensen
-

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomite

Medlem Marianne Dahl
Medlem Henrik Vincent Fiske Vassal

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Grenseveien 30 Brl. .

Borettslaget består av 79 andeler.

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Styrets arbeid

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

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

- Sentralt brannvarslingsanlegg

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

- Utendørs sykkelskur

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

- Avfallsskap

Arbeidet med avfallsskap har blitt ferdigstilt og montert.

- Støydemping av oppganger.

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

- Elbilladere

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

- Radonmålinger

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

- Endring i avtaler

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

- Styret har inngått ny avtale om parkeringskontroll i Borettslaget da det har kommet nye regler for borttauing av biler fra private områder. Avtalen ble inngått med A1 Security. Styret har valgt å gjøre avtalen så enkel som mulig, uten elektroniske parkeringskort da dette ville begrenset mulighetene for utlåning av parkeringsplasser mellom beboere.
- Styret vil i løpet av våren inngå en avtale med et annet selskap for gartneritjenester, da tidligere firma ikke har levert tilfredsstillende resultater.

- Dugnad

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

- Julesamling

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

- Sykkelsalg

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

- Uforutsette hendelser

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

- Andre planlagte arbeider

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

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

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

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.25

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 472 313	1 312 186
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 067 555	1 384 852
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 561 140	-889 491
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-335 234
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-493 585	160 127
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		978 728	1 472 313
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 022 136	1 775 183
Kortsiktig gjeld		-43 408	-302 870
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		978 728	1 472 313

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 08.04.2025

Styret i Borettslaget Grenseveien 30

Mari Røken /s/

Carl Ferdinand Gjerdrum /s/

Thomas A. Basso /s/

Fredrik Neby /s/

Suzanne Regine Smuk-vilberg /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 079
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 079

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.125/bnr.105

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	7 308
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 308

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 9 år.

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

0

Obos-Banken

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

Opprinnelig 2024	-1 390 514
------------------	------------

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

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002	-83 637 100
SUM BORETTINNSKUDD	-83 637 100

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 5449 Selskapsnavn: BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

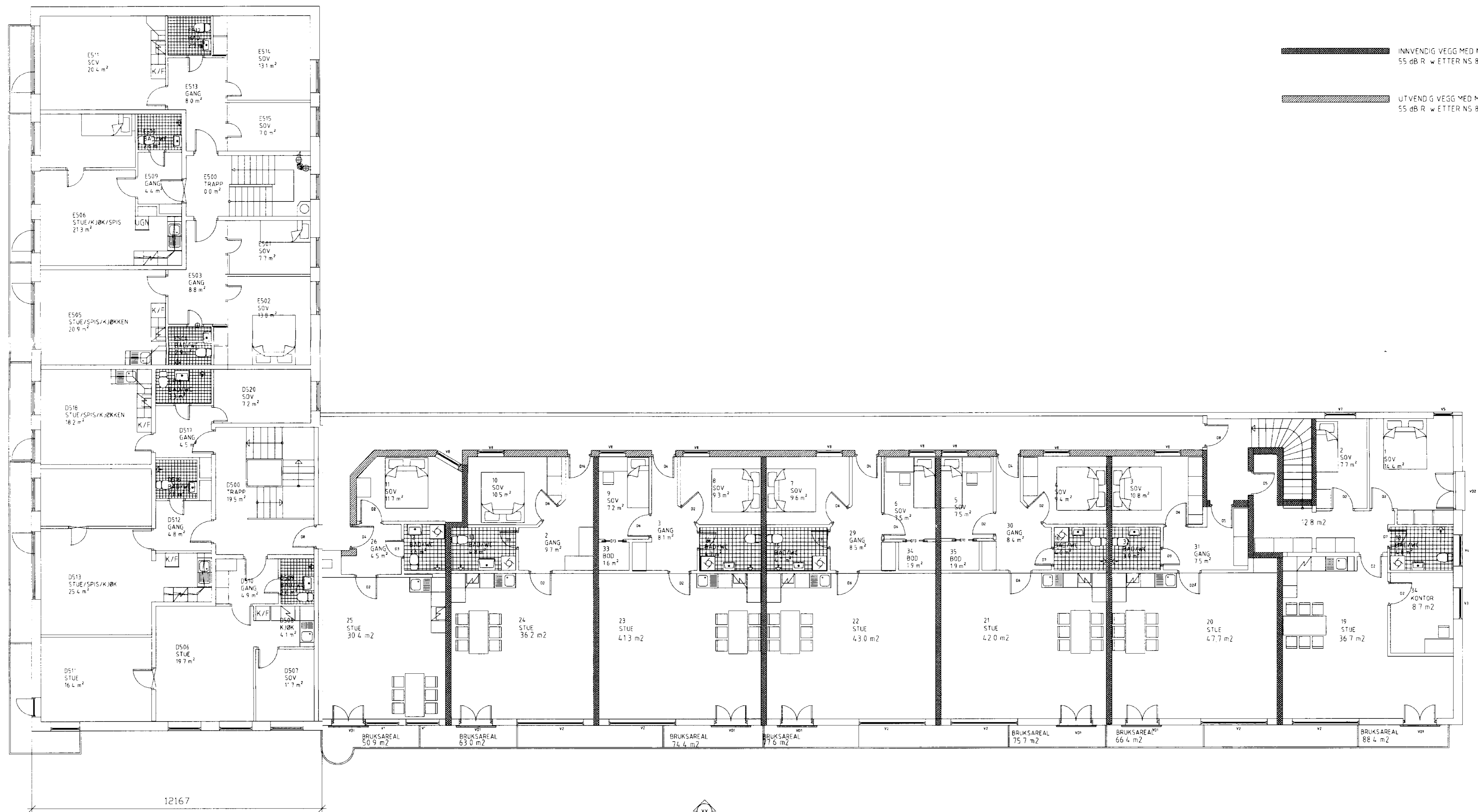
Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



27.06.2002 VINDUER OG DØRER ENDRET
 19.06.2002 ALTANER FJERNET
 13.02.2002

GRENSEVEIEN 30 PÅBYGG

Tegning nr.	015-C
Reg.no.:	356
Dato:	27.02.2002
Målestokk:	1:100
ADRESSE:	GRENSEVEIEN 30 GNR 125 BNR 105
TEGN. GJELDER:	PLAN 5 ETASJE
Sign.:	
Filename:	

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Carl Berner v/Torfinn Sørvang
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ts@schalapartners.no

Deres ref.: 17260106 .

Vår ref.: 5449-1-077

Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Grenseveien 30
Organisasjonsnr: 984453183
Andelseier: Strømstad, André
Medeier: Sørseth Strømstad, Anne
Leilighetsnummer: 077
Adresse: Grenseveien 30 A, 0571 OSLO
Andelsnummer: 77
Gnr. 125
Bnr. 105
Borettsinnskudd: Kr. 1 295 272,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisnummer 1439905.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Reglene for bruksoverlating finner du i borettslagets vedtekter. Og tips/råd ved bruksoverlating er også nevnt på borettslagets hjemmeside. Oppgangene er pusset opp og ved innflytting ønskes det at det utvises forsiktighet ved transport av møbler og innbo i trappeoppgangen, slik at ikke vegger og dører blir oppskrapet/skadet. Har du behov for midlertidig parkeringsplass under innflytting hør med styret, så vil styret forsøke å bistå med lån av p-plass under innflytting. Se ellers på borettslagets hjemmeside for ytterligere generell praktisk informasjon. Det følger i utgangspunktet med 3 nøkler til ytterdør, sørg for at tidligere eier leverer alle nøklene ved overtagelse. Ta kontakt med styret hvis du lurer på om det eksisterer flere nøkler til din leilighet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208238426
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,08%
Restsaldo: 1 358 889,00
Innfrielsesdato: 30.12.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208238418
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,08%
Restsaldo: 19 518 228,00
Innfrielsesdato: 30.12.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 307,26,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820823841; IN lån 2 - Akonto renter	1 609,04	
Lån nr: 9820823841; IN lån 2 - Akonto avdrag	555,38	
Internett	243,00	
Felleskostnader	5 899,84	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 120,-
Fradragsberettigede kostnader: 20 774,-
Annen formue: 27 455,-
Gjeld: 381 237,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208238426
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer:	98208238418
Restsaldo:	379 511,52
Kapitalkostnader:	2 139,01
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 379 511,52,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skarå pr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon: 22 99 18 41.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Mari Røken, e-post:grensevn30@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER
FOR
GRENSEVEIEN 30 Borettslag

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

1. Ro og orden

Vanlig ro mellom 23-08 (alle dager).

Banking og bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt mellom klokken 20-08 (20-10 helger og helligdager).

Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må dette gjøres kjent for øvrige beboere i god tid.

Oppganger og kjeller skal ikke være oppholdssted.

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

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

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

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

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

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

2. Forespørsler, forslag eller klager

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

3. Fremleie

Fremleie er tillatt etter godkjenning av styret.

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

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

4. Dyrehold

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

5. Utstyr og gjenstander

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

Markiser må godkjennes av styret.

6. Grilling

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

7. Strøm i bod

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

8. Søppel

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

9. Husordensreglens virkefelt og overtredelse av reglene

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

10. Parkering

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

11. Endringer av husordensregler

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

12. Husordensregler

Alle beboere har plikt til og følge husordensreglene.

**Vedtekter
for
Grenseveien 30 Borettslag Org. nr. 984453183**

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

Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Vedlikehold

4 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

4-2 vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

Felleskostnader og pantesikkerhet

6 -1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7 – 1 Mislighold

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

7 – 2 Pålegg om salg

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

7 – 3 Fravikelse

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

Styret og dets vedtak

8– 1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg skal det velges 1-2 varamedlemmer.
- (2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Funksjonstiden for styreleder er ett år, og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmene velges for ett år.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8– 3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8– 4 Representasjon og fullmakt

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

Generalforsamlingen

9– 1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9– 2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9– 3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9– 4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9– 5 Møterett

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

9– 6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

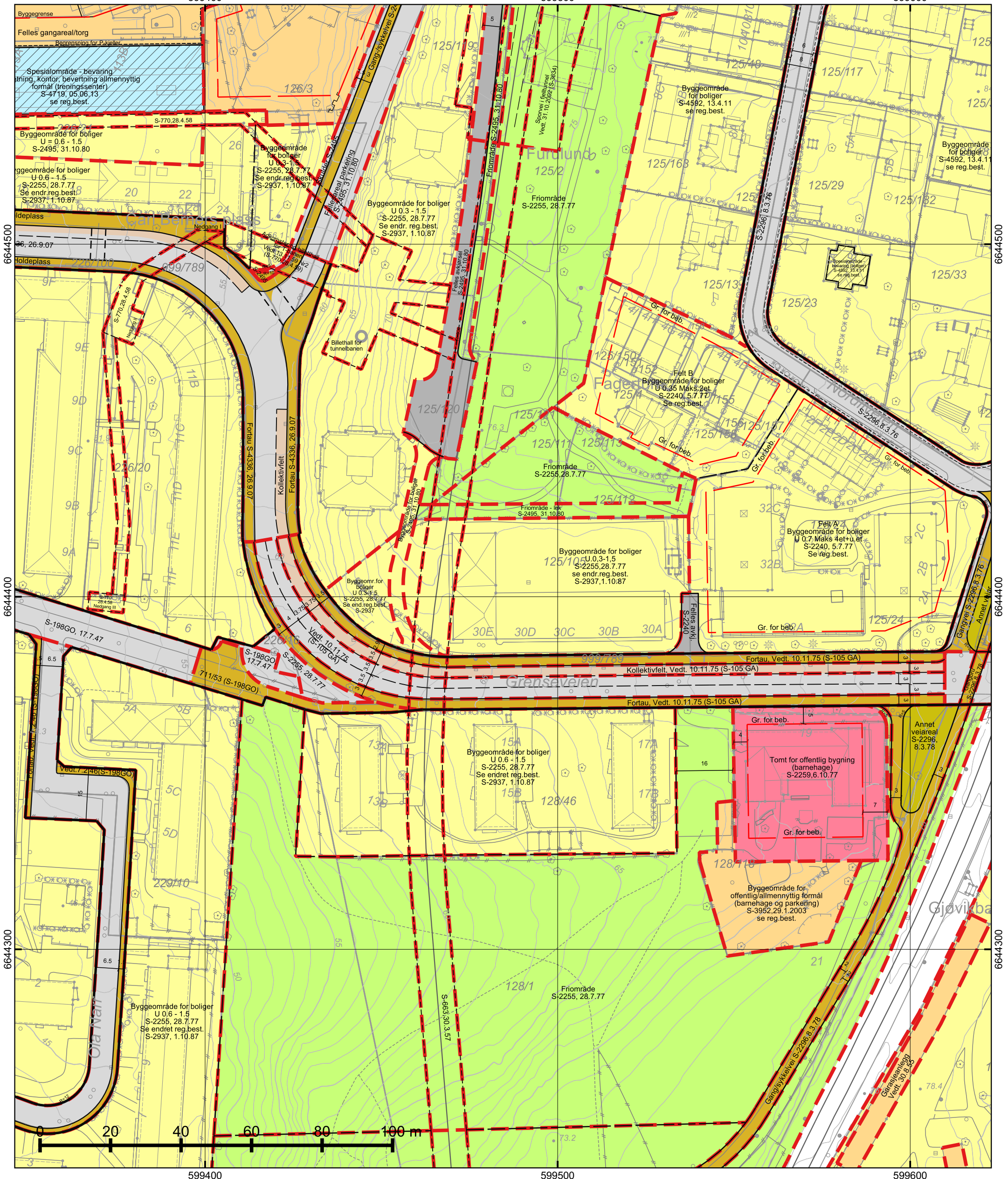
Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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


11-2 Forholdet til borettslovene

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



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


 <p>Oslo</p> <p>Dato: 12.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 154406/ 86528450	Deres ref.:	
	Adresse: Grenseveien 30	Kommentar:	
Gnr/Brnr: 125/105			


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	140 - Bolig/forr./kontor
	149 - Offentlig/allmennyttig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	662 - Spesialområde bevaring kontor

 RbBevaringGrense

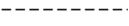
 70 - Felles avkjørsel


 312 - Fortau


 313 - Skulder - bankett


 315 - Kollektivfelt - kollektivgate

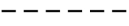
 317 - Offentlig gang-/sykkelvei


 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålgrensning


 925 - Gesimslinje

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 Formålgrense

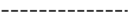
 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Regulert kjørefelt

 Underjordisk anlegg

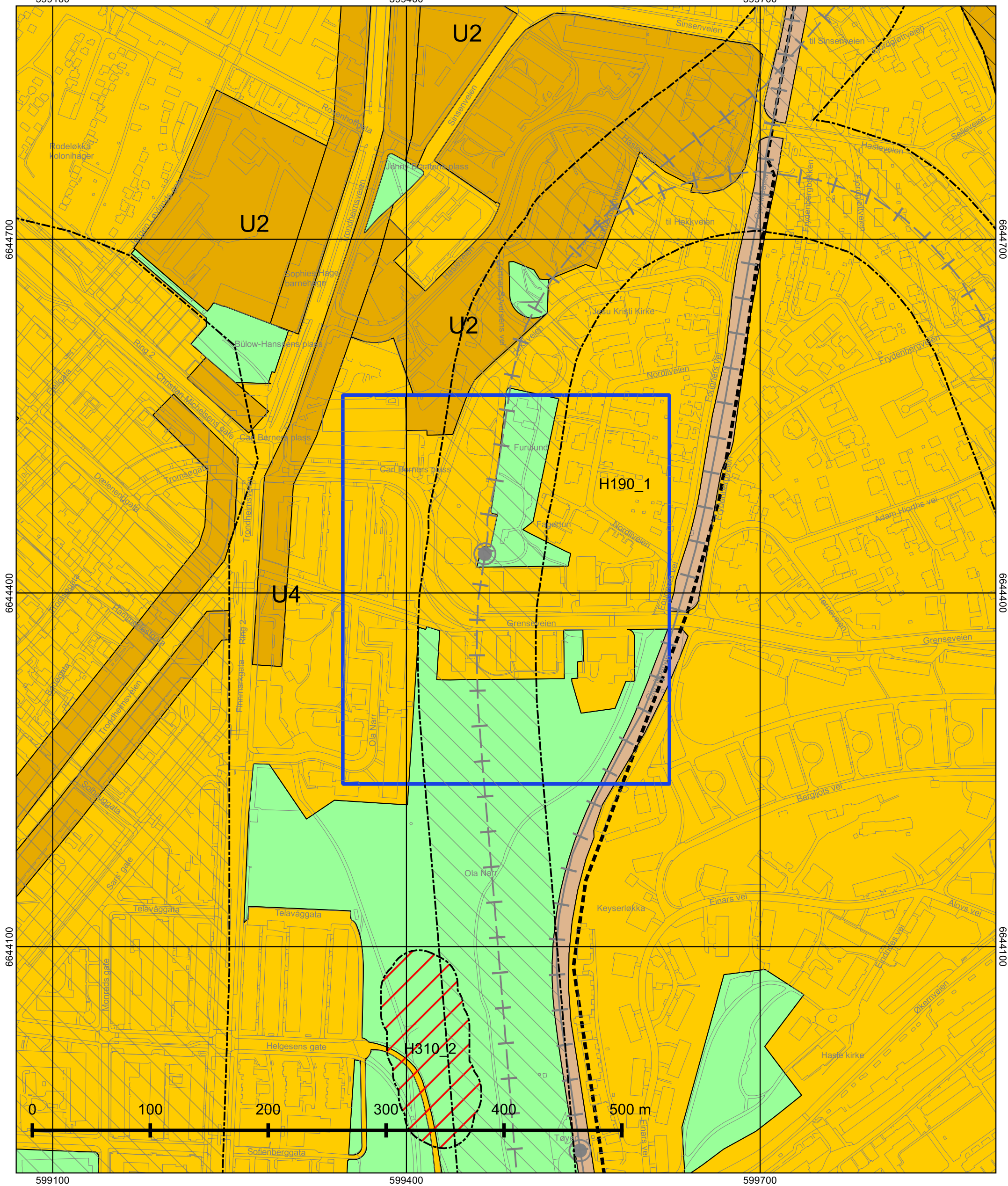
 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

599100

599400

599700



599100

599400

599700

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154406/86528450

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
GRENSEVEIEN 30D

Dato: 12.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528450
1156916

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.125 BNR. 105

Vi viser til bestilling av 20260312 for GRENSEVEIEN 30D.

GNR. 125 BNR. 105

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.04.1939.

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

3601 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



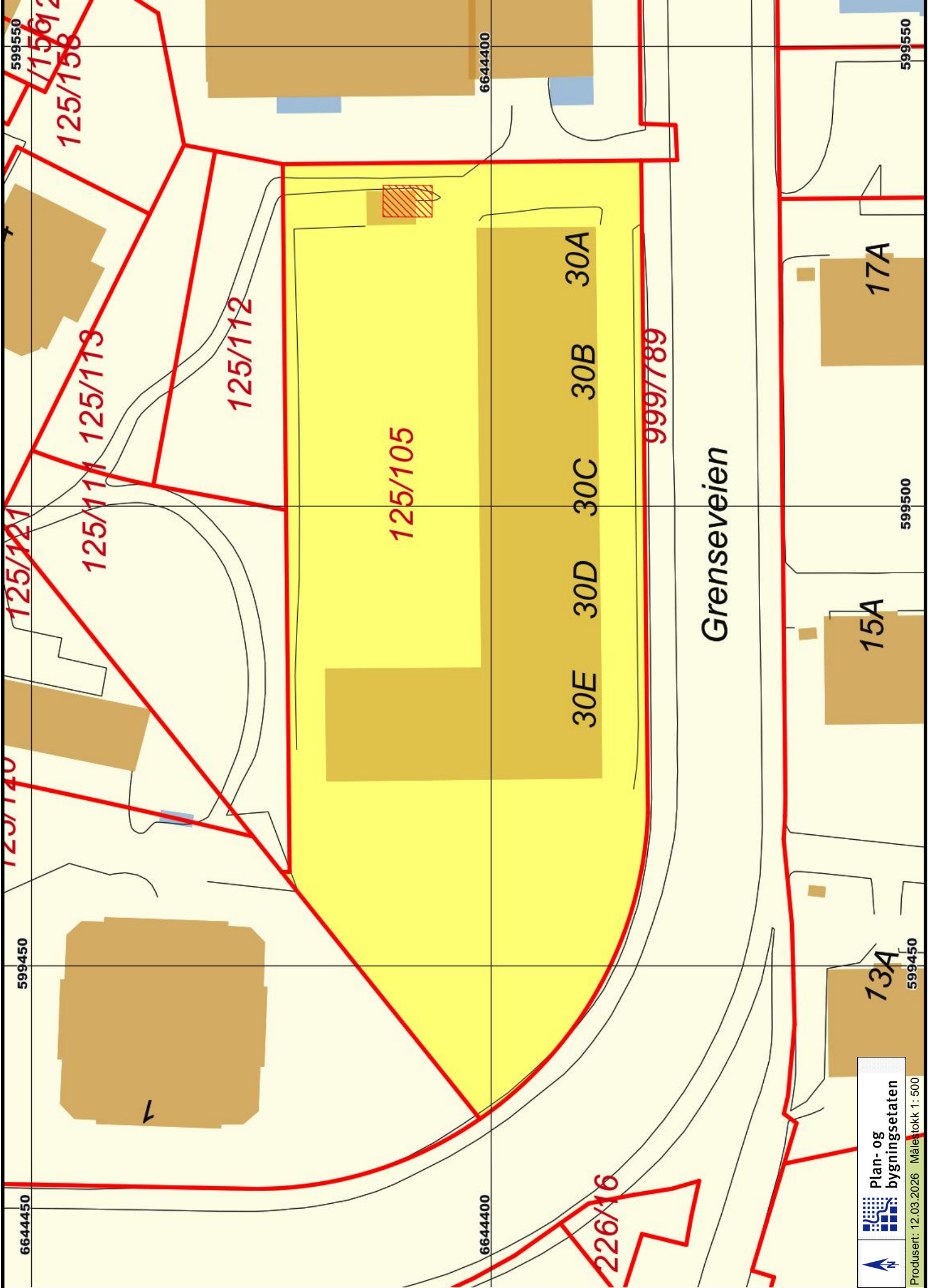
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

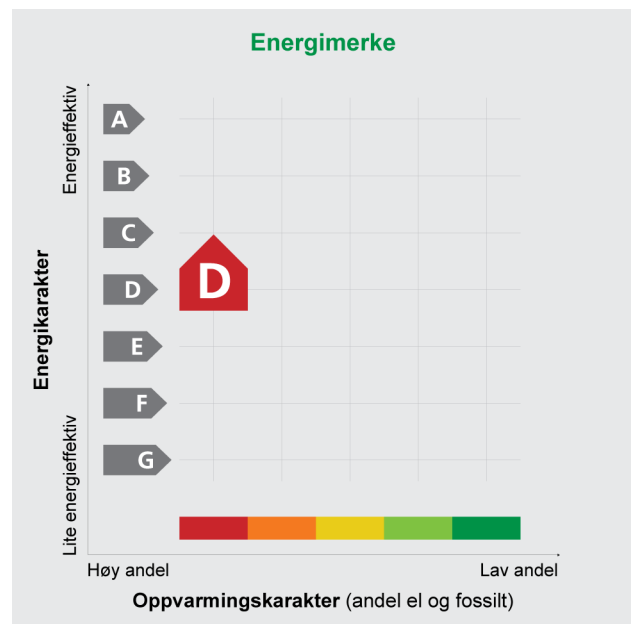
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
[Org.nr.: 971 040 823 MVA](http://www.pbe.oslo.kommune.no)



ENERGIATTEST

Adresse	Grenseveien 30 D
Postnr	0571
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	125
Bnr.	105
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80282826
Bolignr.	H0505
Merkenr.	A2022-1436207
Dato	30.08.2022



Innmeldt av	Jonas Glas
-------------	------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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 urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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 inn klima 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: 2002

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 50

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grenseveien 30 D

Postnr/Sted: 0571 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0505

Dato: 30.08.2022 20:15:41

Energimerkenummer: A2022-1436207

Ansvarlig for energiattesten: BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

Energimerking er utført av: Jonas Glas

Gnr: 125

Bnr: 105

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr: 80282826

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 3: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Andresen Arkitektkontor AS
Schweigaards gate 16
0191 OSLO

Deres ref:

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

Saksbeh: Anne Karin Ørbeck

Dato: 30 NOV. 2006

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - GRENSEVEIEN 30

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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


Nils Hjermann
For avdelingsenhetsleder


Anne Karin Ørbeck
saksbehandler



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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Prosjekt Planung AS (ProPlan)
Kongens gate 31
0153 OSLO

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

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

FERDIGATTEST - GRENSEVEIEN 30

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.12.2014.

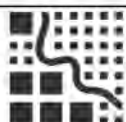
Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

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

Klageadgang

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



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2014 av:

Ingrid Strand Heiberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KUPI

Brage Entreprenør AS

Pb. 271
1377 BILLINGSTAD

Dato: 31.11.2002

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200107884-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hans Hermansen

Arkivkode: 531

Byggeplass: GRENSEVEIEN 30

Eiendom: 125/105/0/0

Tiltakshaver: Fri Eiendom AS
Søker: Andresen Arkitektkontor AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Adresse: Parkveien 37, 0258 OSLO
Adresse: Bekkelibakken 6, 0375 OSLO
Tiltaksart: Endring/reprasjon av bygningstekniske
installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart

Tilsynsprosjektet

for
Arild R. Johannessen
Avd.ingI

Hans Hermansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20

Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

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

Dato: 16 JULI 2003

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99


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


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

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

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

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


Gro B. Taugbøl
seksjonsleder


Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Ansvarlig søker



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Handwritten notes at the top of the page, possibly a date or reference number.

G.nr.	125	B.nr.	105
Tomt nr.			
Parsell nr.			
Bilag nr.	6		

97 AKER KOMMUNE
BYGNINGSSEFEN

L. nr.	10039-1938
Dat.	11/12
Antall bilag	16

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Angående: Planingotisk ny plan

AKER HJELSERAD
60
39

Eier:

Kommuneformann Hans Brundahl,
Frydenberg,
Oslo Akershus.

Sted:

Frydenberg.

Ansvarshavende:

22/4-39
For jernbetongarbeid:
Ing. Trygve Foss
Rosentranggt. 10
For mur- puss og innredn.
arb. Mørn. Bjørne Brodaks
Frydenberg. G. Akershus
Adr.

adr.

Parsell nr.

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veichef (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring

Gebyr:

Ferdigattest:

Tillatt priset 13/3-39.
Skema sendt vann og kloaker. 28/12/38

Anmelder:

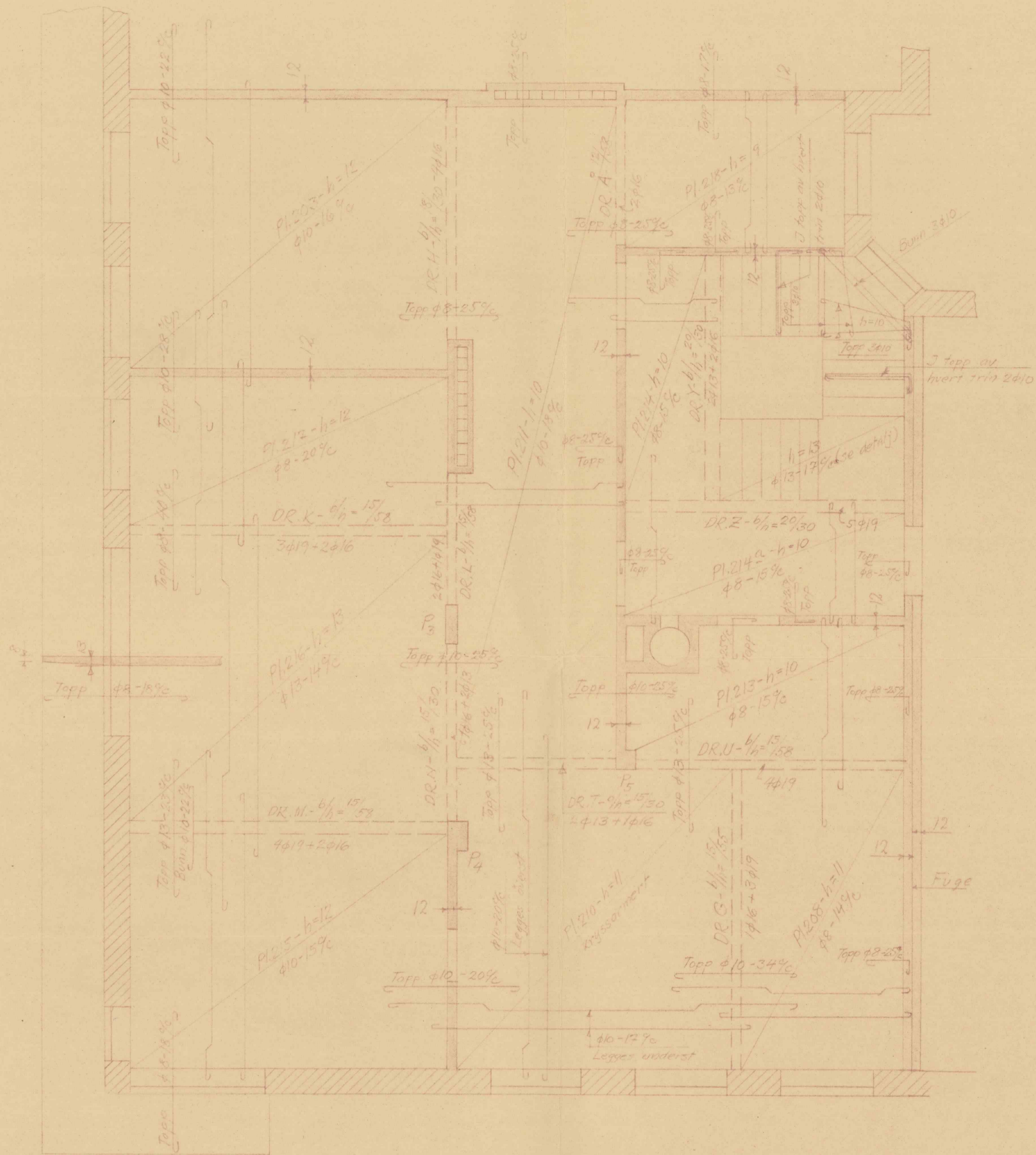
Ark. ne Kattoren og Berg,
Fellingensvegt. 5.

adr.

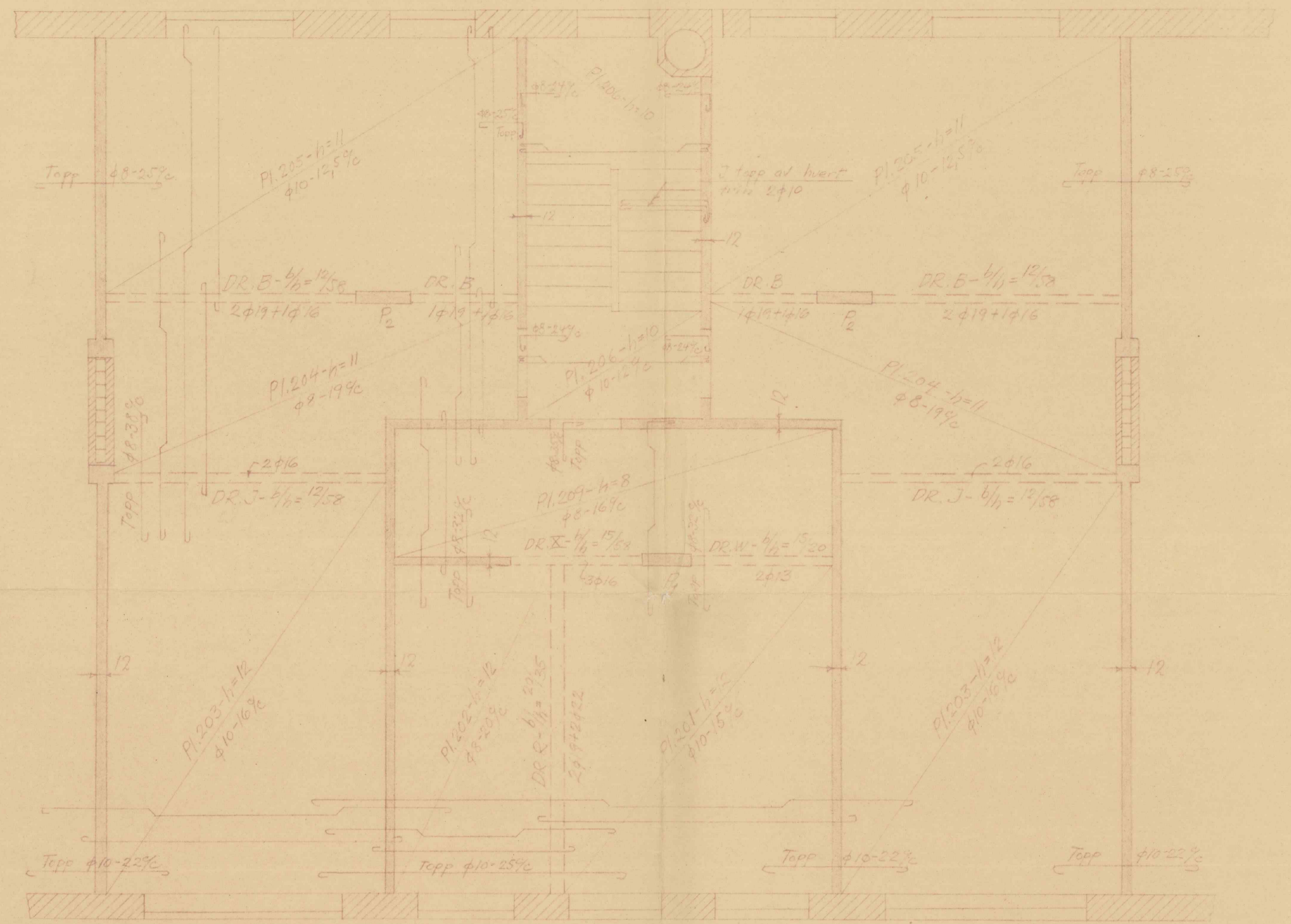
Veichefen 28/12/38.

Skema sendt vann og kloaker. 28/12/38

Handwritten notes at the bottom of the page, possibly a date or reference number.



PLAN AV 2, 3, 4 OG 5. ETG'S GULV
I HJØRNEBLOKKEN - M. 1:50



PLAN AV ETASJEGULVER
I STANDARDBLOKK M. 1:50

AKERS BYGNINGSKONTROLL
06840 19 JUL 1939
3 1935 B.N.R.
1877

av 4. p. A.

PLAN I M. 1:100, SE TEGN. NR. 4
DETALJER, SE TEGN. NR. 4 OG NR. 5

For dimensjoner på pillarer henvises
til søile-skjema på tegn. nr. 4.

Over alle vindusåpninger i yttervegger
legges 1 stk. Ejern. nr. 6 og 1 stk. I-jern Nr. 16

TRYGVE FOSS
INGENIØR M. N. L. F. OSLO.
BYGG: FRYDENBERGVEIEN 135
AD: GULV I 2, 3, 4 OG 5. ETG.
PLAN AV STANDARD- OG HJØRNEBLOKK
18.7.1939 Tegnr. 6 Mål: 1:50

Frydenbergveien 125/ 2, 3, 4, 5.

1. etg.'s gulv.

Pl. 100 l = 4.0 m.

g = 290 kg/m²) Ifølge "Kapferer"

b = $\frac{120}{410}$ "

p = 200 "

σ = 46/1200

M₁ = 0.08250 · 410 · 4² = 540 kgm.

0.08667 · 200 · 4² = 277 "

817 kg/m.

h₀ = 10.5 h = 12 f_j = 7.35 cm² = $13\phi - 18$ c/c

M₂ = - 0.09375 · 610 · 4² = 915 kg/m.

h₀ = 9.5 σ = 50/1200 M₀ = $\frac{100 \cdot 9.5^2}{119} = 760$ "
 ΔM = 15.5 tcm.

f_j = $\frac{100 \cdot 9.5}{125} + \frac{15.5}{1.2.8} = 7.6 + 1.6 = 9.2$ cm²

σ_{j'} = 1.95 $\frac{8}{9.5} - 1.2 = 0.45$ t/cm²

f_{j'} = $\frac{15.5}{0.45 \cdot 8} = 4.3$ cm. Har 4.93 cm²

~~Neg. mom ved 0.5 l~~

Har 13 ϕ - 36 = 3.67 cm²

Pl. 101 " 8 ϕ - 40 = 1.26 "

Till. 10 ϕ 18 = 4.38 "

9.31 cm²

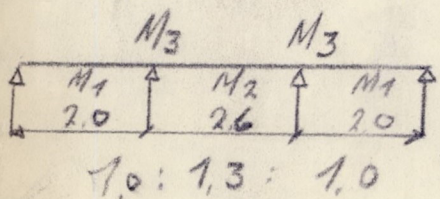
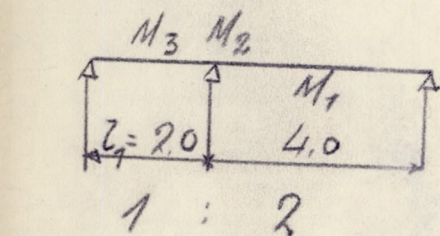
Neg. mom. ved 0.5 l

M₃ = - 0.06250 · 410 · 2² = 102 kgm.

0.16667 · 100 · 2² = 67 " 169 kgm.

f_j = $\frac{16900}{0.9 \cdot 9.5 \cdot 1200} = 1.65$ cm² Jern fra pl. 100 føres

helt over.



Pl. 101 l = 2.0 m.

g = 265 kg/m²) M₁ = 0.06581 · 385 · 2² = 100 kgm.

b = $\frac{120}{385}$ ") 0.10305 · 200 · 2² = 82 "

385 ") h₀ = 9.5 h = 11 182 kgm.

p = 200 ") f_j = $\frac{182000}{0.9 \cdot 9.5 \cdot 1200} = 1.8$ cm² Bruk 8 ϕ - 20 c/c

Frydenbergveien 125/ 2, 3, 4, 5

1. etg.'s gulv.

(Pl. 102 l = 2.6 m.

$$\begin{array}{l}
 g = 240 \text{ kg/m}^2 \\
 b = 120 \\
 \text{Lettv.} = \frac{100}{460} \\
 p = 200
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{l} g \\ b \\ \text{Lettv.} \\ p \end{array}} \right\}
 \begin{array}{l}
 M_2 = 0.04484 \cdot 460 \cdot 2.6^2 = 140 \text{ kgm.} \\
 0.06991 \cdot 200 \cdot 2.6^2 = \underline{95} \text{ " } \\
 \sigma = 30/1000 \quad 235 \\
 h_0 = 7.5 \quad h = 9 \quad f_j = 3.5 \text{ cm}^2 = \underline{8\phi 14 \text{ c/c}}
 \end{array}$$

$$\begin{array}{l}
 \text{Neg. mom. } M_3 = 0.13547 \cdot 425 \cdot 2^2 = 230 \text{ kgm.} \\
 0.15216 \cdot 200 \cdot 2^2 = \underline{120} \text{ " } \\
 \underline{350 \text{ kgm.}}
 \end{array}$$

$$\sigma = 38/1000$$

$$\begin{array}{l}
 h_0 = 7.6 \quad h = 9 \quad f_j = 5.24 \text{ cm}^2 \\
 2) \text{ Har pl.101 og 102} = 3.06 \text{ cm}^2 \\
 \text{Fra pl.103 10 - 32} = \underline{2.46} \text{ " } \\
 \underline{5.52 \text{ cm}^2}
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{l} h_0 \\ 2) \text{ Har} \\ \text{Fra} \end{array}} \right\}
 \begin{array}{l}
 1) \text{ Har } 8\phi - 40 = 1.26 \text{ cm}^2 \\
 \text{" } 8\phi - 28 = 1.80 \text{ " } \\
 \text{" } 13\phi - 36 = \underline{3.66} \text{ " } \\
 \underline{6.62 \text{ cm}^2}
 \end{array}$$

Pl. 103 l = 4.0 m Belastn. som for pl. 100.

$$\begin{array}{l}
 M_1 = 0.04688 \cdot 410 \cdot 4^2 = 310 \text{ kgm.} \\
 0.06771 \cdot 200 \cdot 4^2 = \underline{220} \text{ " } \quad 530 \text{ kgm.}
 \end{array}$$

$$\sigma = 35/1200 \quad h_0 = 10.5 \quad h = 12 \quad f_j = 4.65 \text{ cm}^2 = \underline{10\phi - 16 \text{ c/c}}$$

Neg. mom.

$$\begin{array}{l}
 M_2 = 0.25 \cdot 410 \cdot 2^2 = 410 \text{ kgm.} \\
 0.31667 \cdot 200 \cdot 2^2 = \underline{255} \text{ " } \quad 665 \text{ kgm.}
 \end{array}$$

$$\begin{array}{l}
 \sigma = 46/1200 \quad h_0 = 9.5 \quad f_j = 6.65 \text{ cm}^2 \\
 \text{Har } 8\phi - 40 = 1.26 \text{ cm.} \\
 \text{" } 10\phi - 32 = 2.46 \text{ " } \\
 \text{Till. } 10\phi - 25 = \underline{3.14} \text{ " } \\
 \underline{6.86} \text{ " }
 \end{array}$$

$$M_3 = 0.09375 \cdot 410 \cdot 4^2 = 615 \text{ kgm.}$$

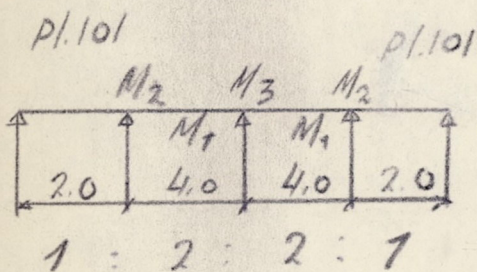
$$0.10 \cdot 200 \cdot 4^2 = \underline{320} \text{ " } \quad 9.35 \text{ kgm.}$$

$$\sigma = 50/1200 \quad h_0 = 10.5 \quad h = 12 \quad f_j = 8.45 \text{ cm}^2$$

$$\text{Har } 10\phi - 16 = 4.93 \text{ cm}^2$$

$$\text{Till. } 10\phi - 20 = \underline{3.93} \text{ "}$$

$$\underline{8.86 \text{ cm}^2}$$



Frydenbergveien 125/ 2, 3, 4, 5.

1 etg.'s gulv.

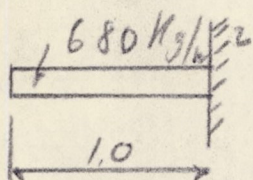
Balkong l = 1.0 m.

$g = 240 \text{ kg/m}^2$) $M = 680 \cdot 0.5 = 340 \text{ kgm.}$

$b = 40 \text{ "}$) $\sigma = 24/1200$

$p = \frac{400 \text{ "}}{680 \text{ "}}$) $h_0 = 11.5. h = 13 \text{ fj} = 2.66 \text{ cm}^2 = 8\phi, 18 \text{ c/c}$
ved hovedfasade

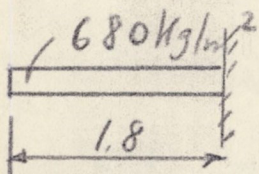
$h = 10 \text{ fj} = \frac{34000}{0.9 \cdot 85 \cdot 1200} = 3.7 \text{ cm}^2 = 8\phi - 13 \text{ c/c}$
ved garv.



Balkong l = 1.8 m. (Rund)

$M = 680 \cdot \frac{1.8^2}{2} = 1100 \text{ kgm.}$ $\sigma = 50/1200$

$h_0 = 11.5 \text{ h} = 13 \text{ fj} = 9.2 \text{ cm}^2 \cdot 13\phi - 14 \text{ c/c}$



Drager over 2.9 m. kjellervinduer

Hovedfasade

Balkong680 kg/m

Drager150 "

Vegg over vindu 0.38.10.1800 = ~700 " 1530 kg/m.

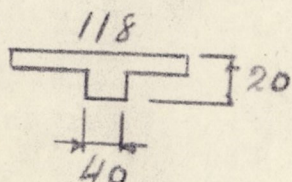
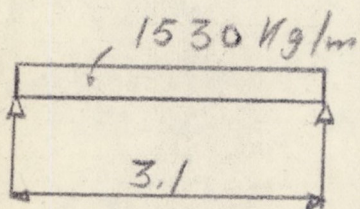
$M = 1530 \cdot \frac{3.1^2}{8} = 1840 \text{ kgm.}$ $\sigma = 39/1200$

$h_0 = 13.25 \sqrt{\frac{184}{118}} = 16.5 \text{ cm.}$ $\text{fj} = \frac{118 \cdot 16.5}{188} = 10.6 \text{ cm.}^2$

Bruk 4 - 19 ϕ

Bruk 2. 16 ϕ over 1.3 m. vinduer

$\tau = 1.09 \cdot \frac{2400}{16.5 \cdot 40} = 3.95 \text{ kg/cm}^2$



2.9 m. kj.vindu ved rund balk.

Hovedfasade

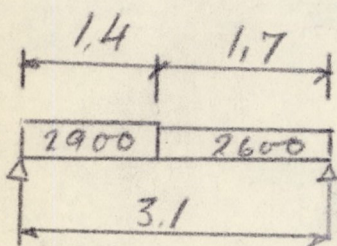
Balkong 680. 1.8 = 1200 kg/m.

Dr. + vegg 850 " 2050 kg/m.

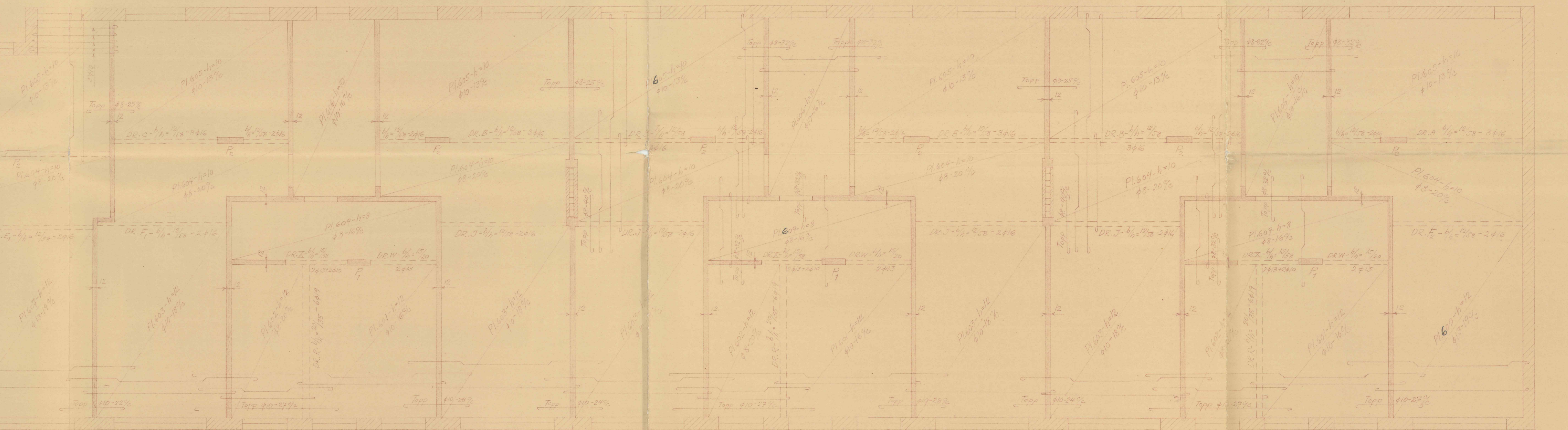
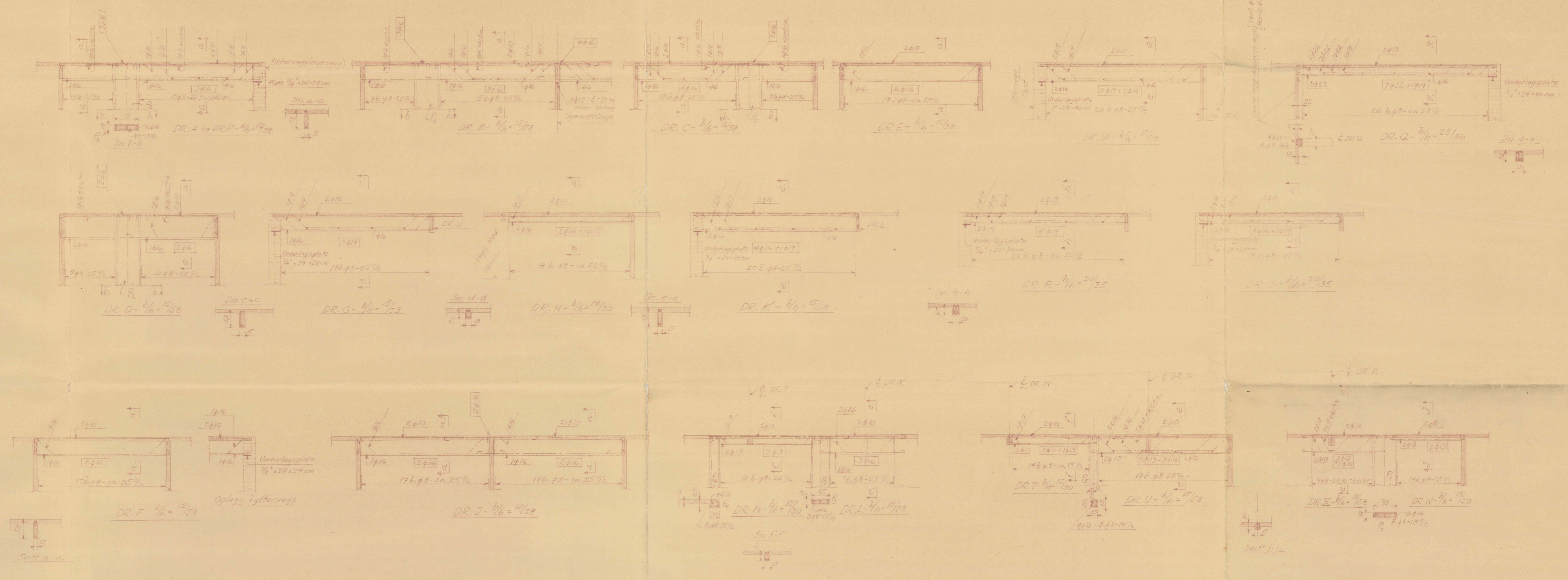
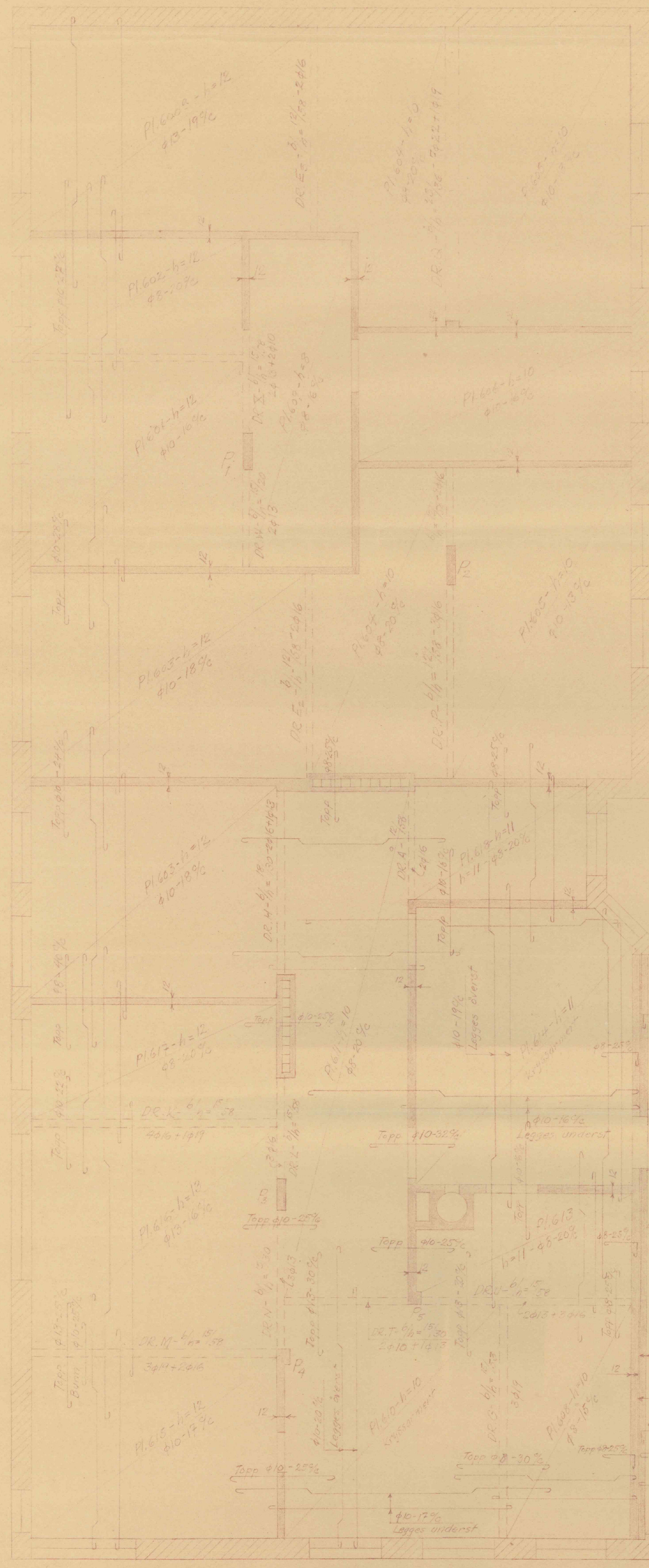
$M = 2550 \cdot \frac{1.67}{2} = 2125 \text{ kgm.}$ $\sigma = 43/1200$

$h_0 = 16.5 \text{ h} = 20 \text{ fj} = \frac{118 \cdot 16.5}{160} = 12.2 \text{ m}^2 = 4-19\phi$
1-16 ϕ

$\tau_{\text{max}} = 1.09 \cdot \frac{2950}{16.5 \cdot 40} = 4.9 \text{ kg/cm}^2$ Bøi op 1- 16 ϕ
1- 19 ϕ



2750	650
700	1900
2950	2550

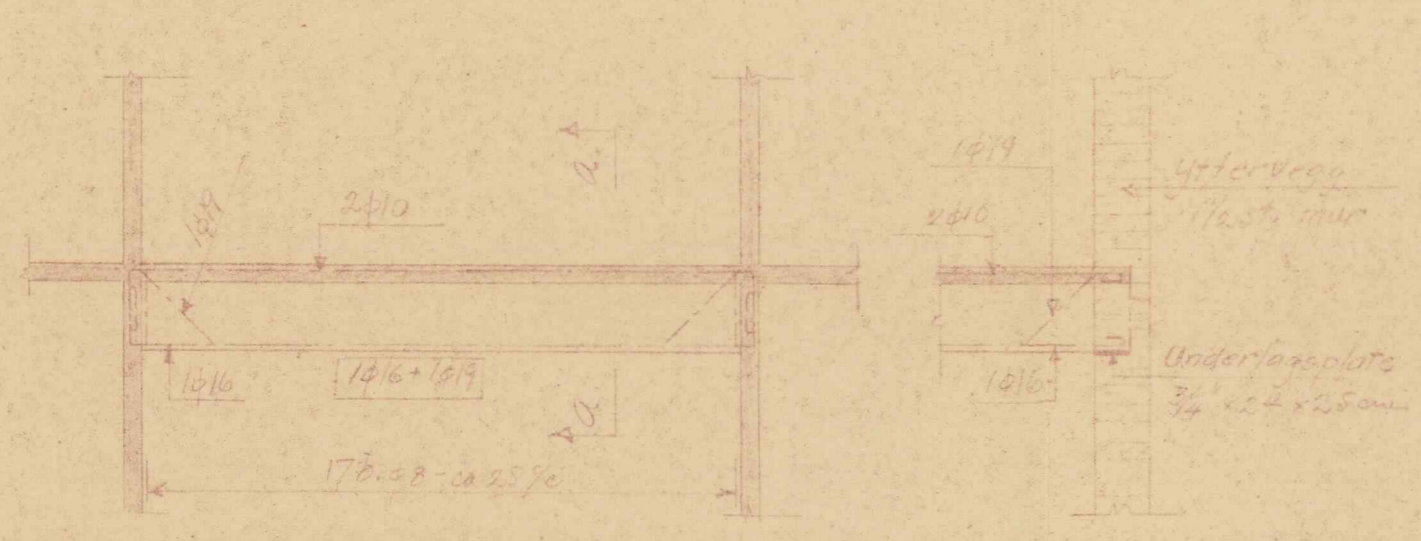


Tak over 5 etg's Vegg Tak over 4 etg's Vegg

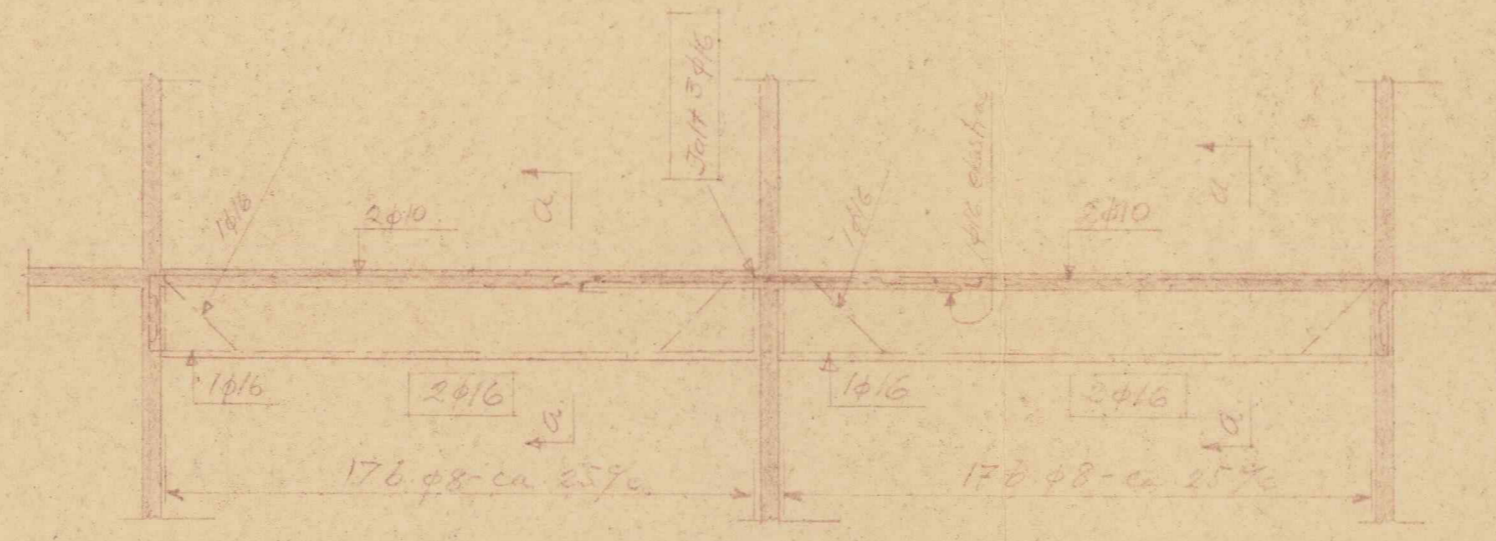
Betongblending 1:3:3
 Ferdigblending i Dielen 4:3:3
 Over alle vindspjeler i første etasje legges 1 cm Jernsulfur med 1 cm Jernmaske
 Dimensjon og plassering av søiler, se søil og søilmaske tegning

TRYGVE FOSS	
INGENIØR M.N.F. OSLO	
BYGG: FRYDENBERGVEIEN 135	12 SEP 1939
AD: TAKET	104
PLAN 33 DETALJER	
1939	1939

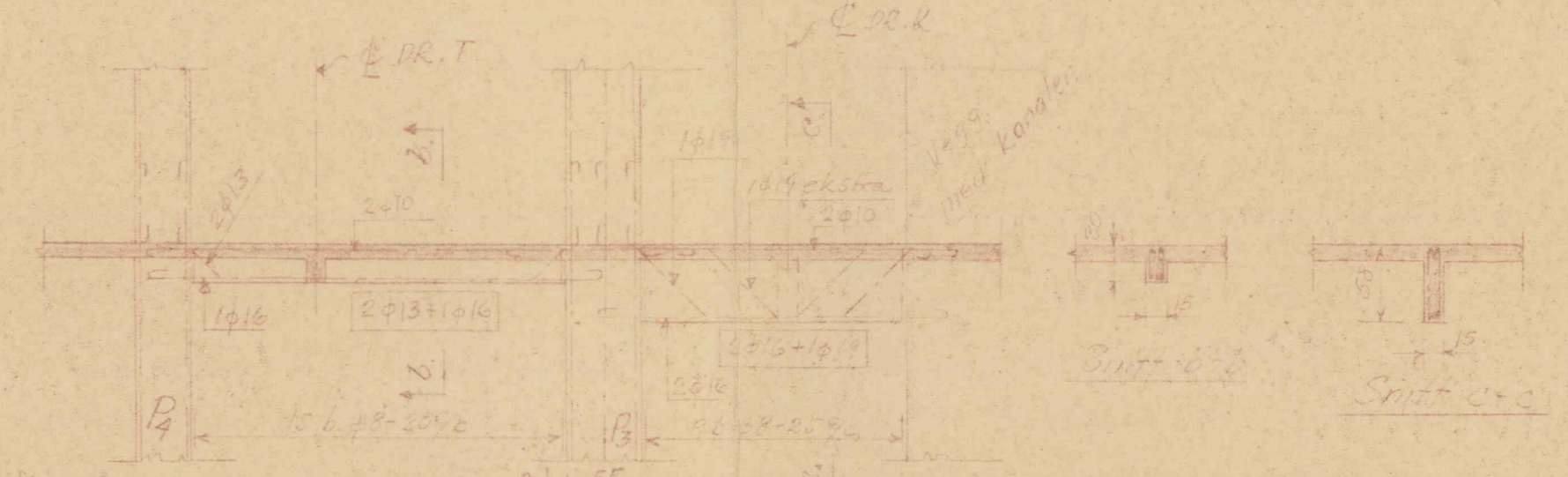
av 4
P.A.



DR.F - $\frac{b}{h} = \frac{12}{15.8}$

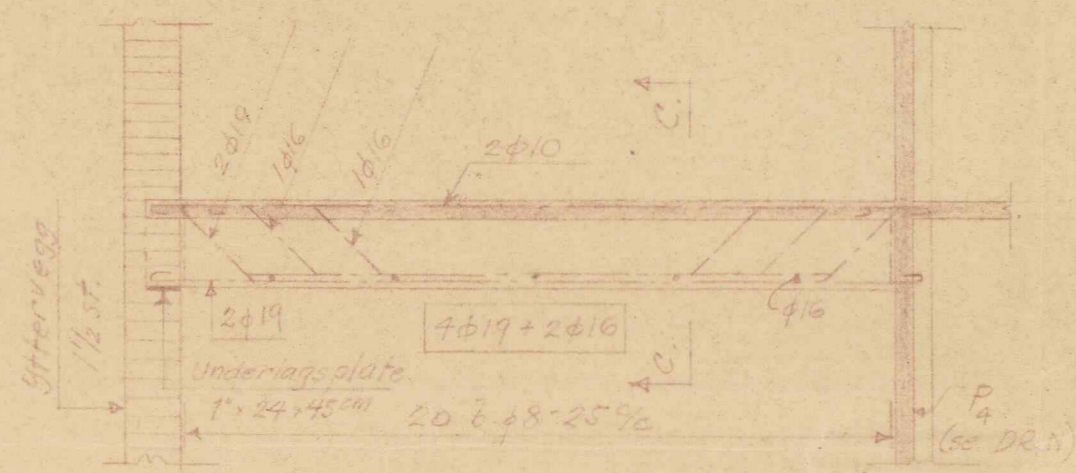
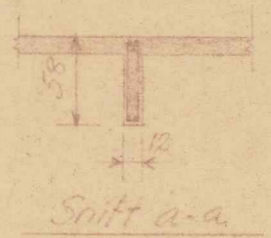


DR.J - $\frac{b}{h} = \frac{14}{15.8}$

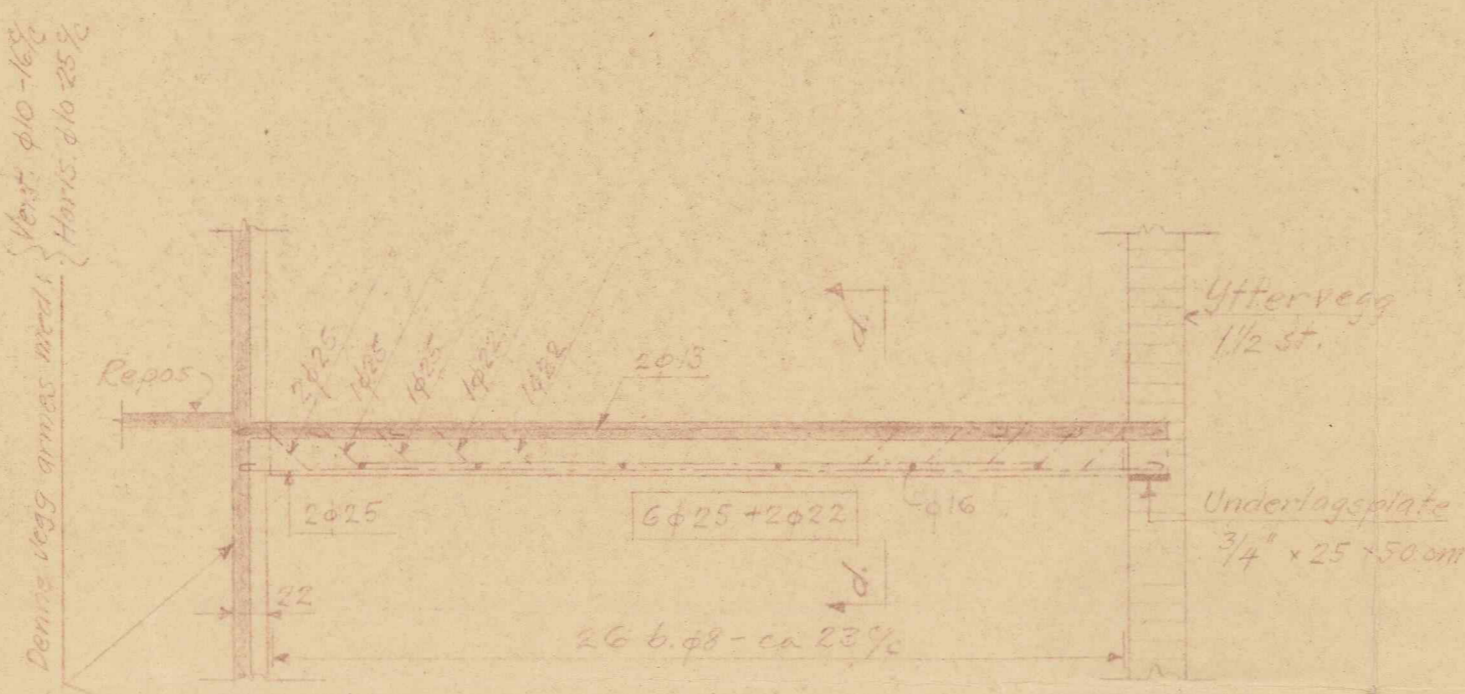


DR.N - $\frac{b}{h} = \frac{15}{13.0}$

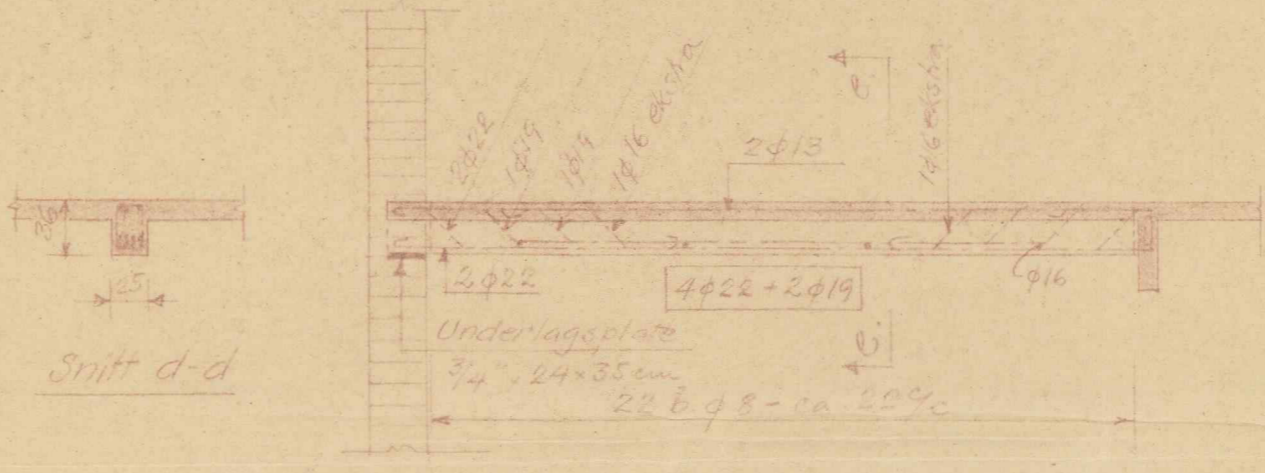
DR.L - $\frac{b}{h} = \frac{15}{15.8}$



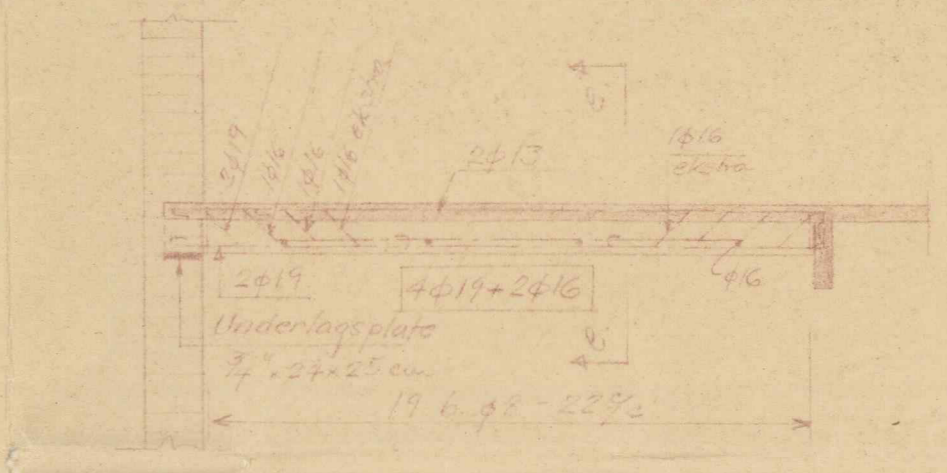
DR.M - $\frac{b}{h} = \frac{15}{15.8}$



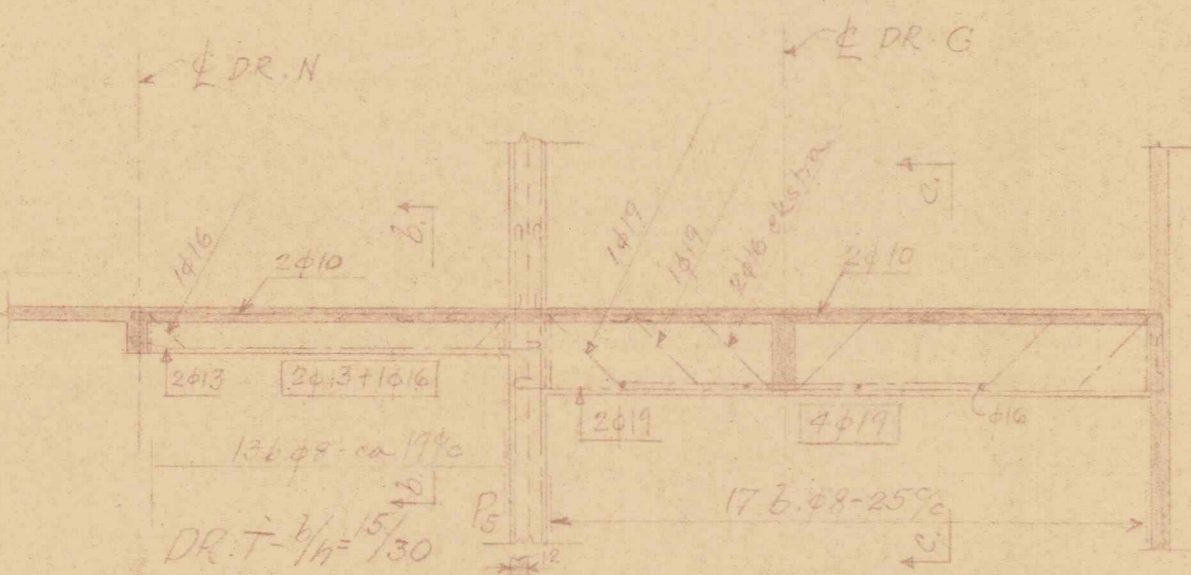
DR.Q - $\frac{b}{h} = \frac{25}{30}$



DR.R - $\frac{b}{h} = \frac{20}{35}$

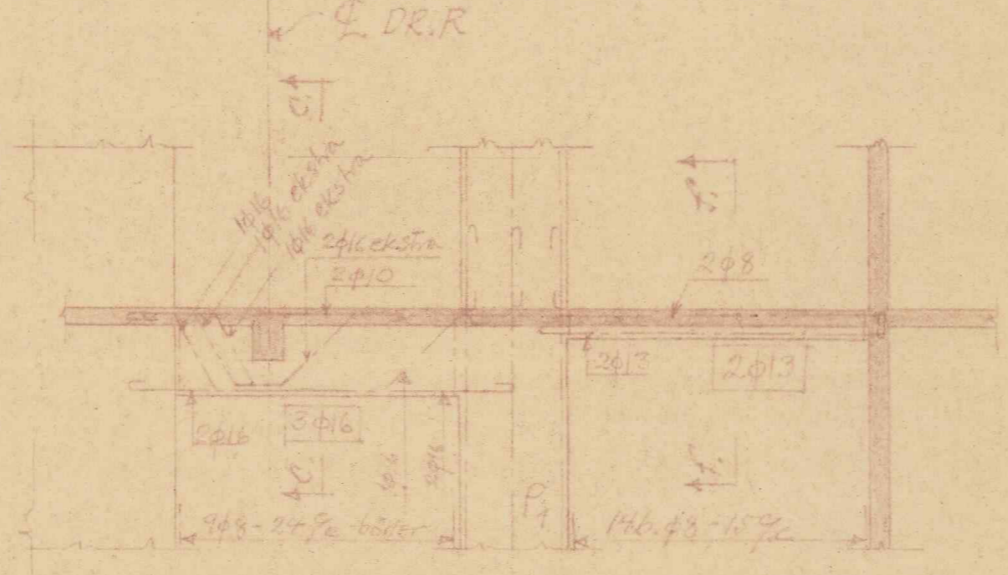


DR.S - $\frac{b}{h} = \frac{20}{35}$



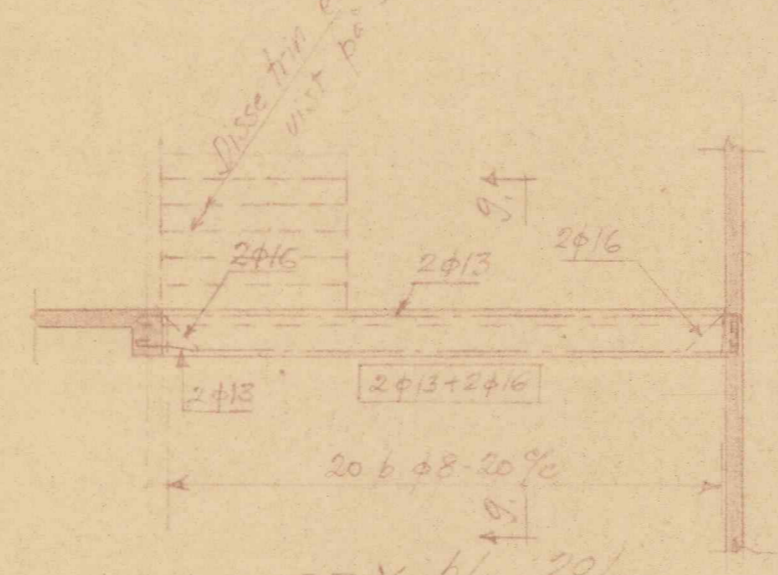
DR.N - $\frac{b}{h} = \frac{15}{13.0}$

DR.U - $\frac{b}{h} = \frac{15}{15.8}$

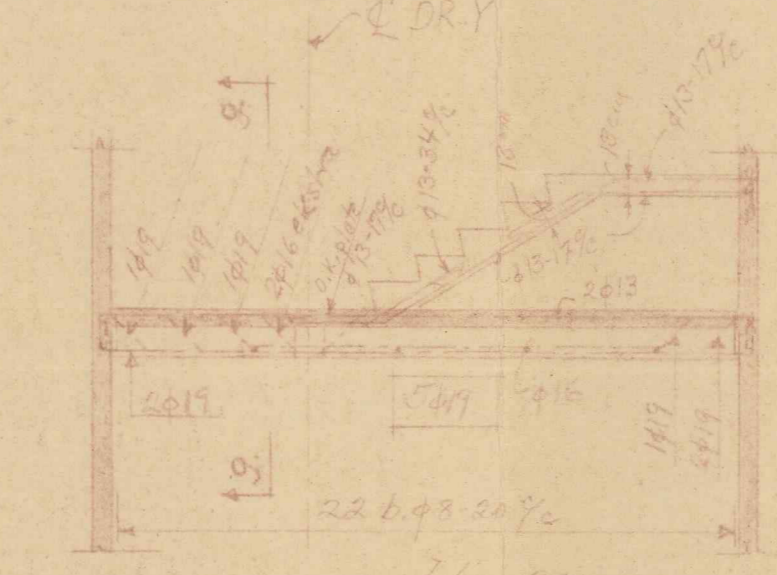


DR.X - $\frac{b}{h} = \frac{15}{15.8}$

DR.W - $\frac{b}{h} = \frac{15}{12.0}$

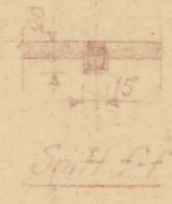


DR.Y - $\frac{b}{h} = \frac{20}{30}$



DR.Z - $\frac{b}{h} = \frac{20}{30}$

h₁, c og ad samt armering se tabell tegn.nr. 4



PLAN: SE TEGN. NR. 4 og 6

AKERS BYGNINGSKONTROLL
06815 18 JUL. 1939
S. 1/15 B. 1/15
T. 1/15 94

av 4. p. 14

TRYGVE FOSS
INGENIØR M. N. L. F. OSLO.
BYGG: FRYDENBERGVEIEN 125
AD: GULV 1, 2, 3, 4, 06, 5, 6, 7
DETALIER
10 x 7 - 1939 Tegn. nr. 5 Mål: 1:50

FRYDENBERGVEIEN

AKERS BRANDEVESER

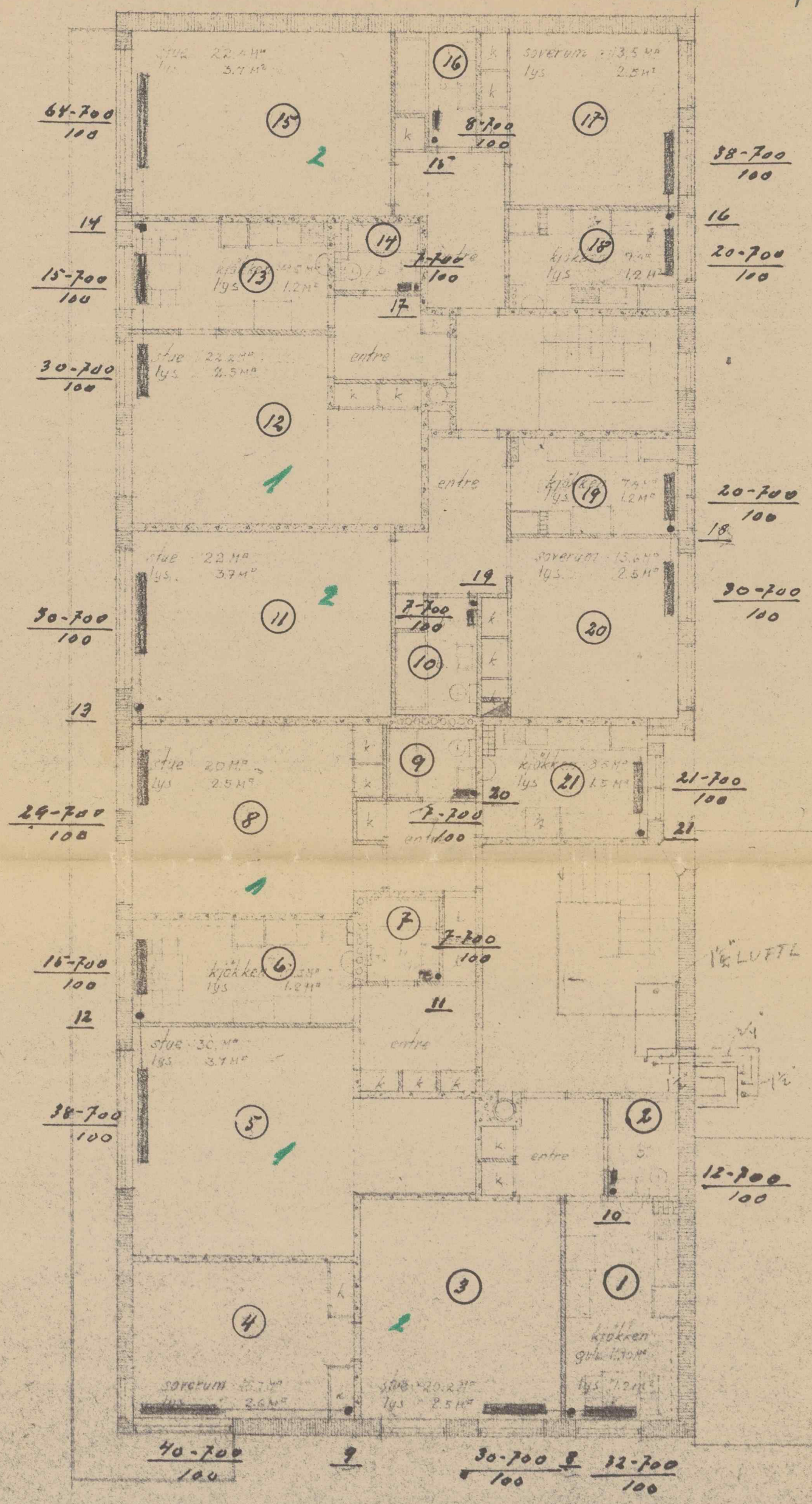
1003 17. AUG 1939

AKERS BYGNINGSKONTROLL

07633 12. AUG 1939

725 104
 104
 214
 P. F.

ANTENNINGEN OG JASLE	1939
PROJEKT M. N. A. I.	
TEKNIK	1939



1ste ETASJE

beton
 murverk
 gips
 og fliser

214
 104

MÅL 1:100

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.