Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

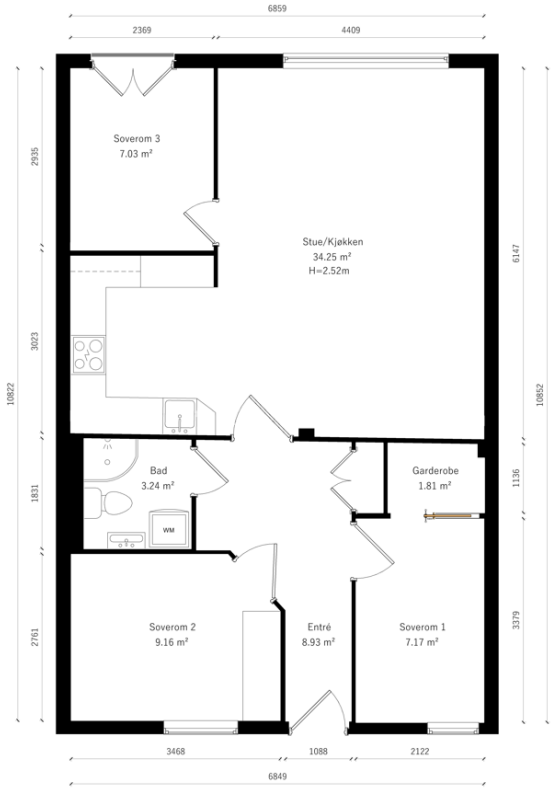
Grenseveien 30 A, 0571 OSLO

OSLO kommune

gnr. 125, bnr. 105

Andelsnummer 75

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 13.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2584 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BJ1500

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

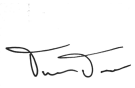
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Intern Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår ca. 1939, etasjen er påbygd ca. 2001

Bygningen er beliggende i Grenseveien 30 A og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i mur/betong med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

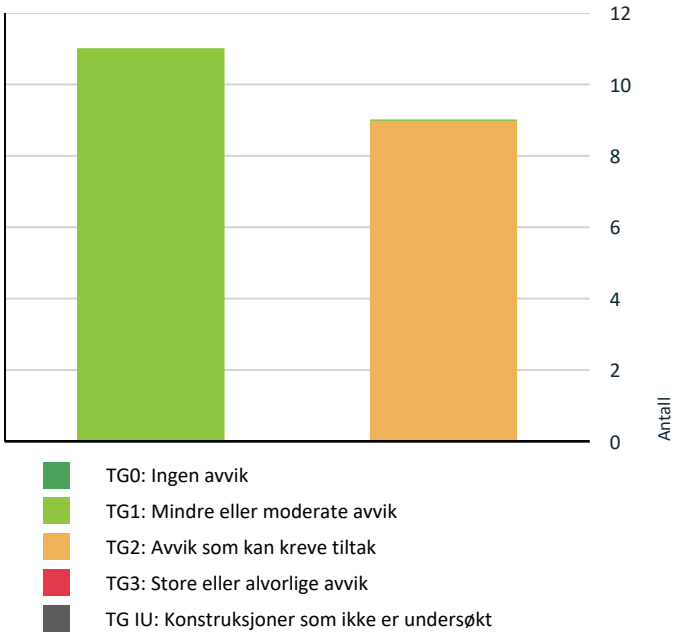
- Det foreligger ikke tegninger

Riktige tegninger er ikke funnet på Saksinnsyn hos kommunene. Egne undersøkelser anebfales. I følge eier er det etablert soverom i stue av en tidligere eier.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 5 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Døren er ikke merket med brannmotstand.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
Eier sier at sikringene løses ut.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Eier opplyser: 2025: Ny brannvarsling installert. Koblet til sentralt anlegg. 2024: Ny komfyr fra Electrolux 2023: Ny oppvaskmaskin fra Miele 2021: Maling av overflater, nytt fiberbredbånd 2017: Bytte av inngangsdør, balkongdør og vinduer 2011: Ny kjøkkeninnredning

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2014.
Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2017.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør i treverk.

Vurdering av avvik:
• Døren er ikke merket med brannmotstand.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på brannmotstand for inngangsdøren.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om døren oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet, noe som kan øke risikoen ved en eventuell brann.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2017.

TG 1 Fransk balkong

Beskrivelse

Omtrent sørvendt fransk balkong på soverom.

Rekkverkshøyde: 104 cm fra utforing.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med parkett.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis hakk, riper og glipper mellom gulvbord.

Konsekvens/tiltak
• Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring kan vurderes dersom ønskelig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger med malte glatte flater og malt tapet.
Himling med malte glatte flater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med profilerte dørblader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
• Det er påvist svelling i underkant av baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Svelling på baderomsdør skyldes fuktpåvirkning, og døren bør tørkes, overflatebehandles eller skiftes ut ved behov for å hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2001
Dokumentasjon: Foreligger ikke
Arbeid utført av: Ukjent

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

5 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Tilstrekkelig fall på gulv i henhold til krav ved befaringstidspunktet.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser under vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig klemt mansjett i sluk.
Det er ukjent tettesjikt på vegger, ikke synlig.
Det er plastsluk i dusjsonen.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert at jordingskabel er ført under tettesjikt og klemring.

• Det er ingen informasjon eller synlig tegn til tettesjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

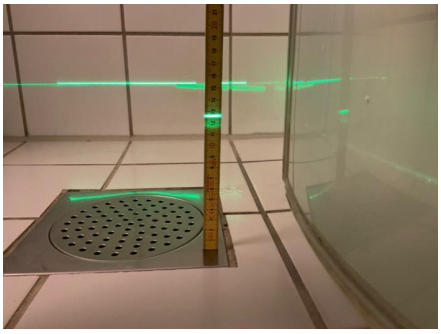
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Jordingskabel bør ikke føres under tettesjikt og klemring, da dette kan svekke tettheten rundt sluket og øke risikoen for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner. Det anbefales at utførelsen vurderes av fagperson, og eventuelle nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre forskriftsmessig tetting.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon eller utføres undersøkelser for å avklare om det finnes tilfredsstillende tettesjikt på veggene. Manglende eller ukjent tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, som kan føre til skjulte skader og behov for kostbare utbedringer.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Sluk



Jordingskabel

5 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Målingene er utført med Protimeter MMS2. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom: Kjøkken

Synlig konstruksjonsoppbygning gjennom borehullet: Betongdekke, isolasjon. Grunnet begrenset tilgang kan ikke konstruksjon vurderes fult ut.

Det er målt relativ luftfuktighet i veggen.
Isolasjonen er forsøkt skjøvet til side for å oppnå best mulig målepunkt, men begrenset tilgjengelighet kan redusere målenøyaktigheten noe.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.



Fuktmåling

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malt tapet og glassplate.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.
Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vinduer.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen dersom mulig, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system og utenpåliggende forkrommede rør fra 2001.

Interne stoppeventiler plassert i luke i tak på bad, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Fordelerstamme er ikke plassert i tett fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tett fordelerskap gir redusert lekkasjesikring ved eventuelle rørlekkasjer. Det bør etableres egnet fordelerskap eller tilsvarende løsning som leder lekkasjevann til sluk.

Tilstandsrapport



Stoppeventiler

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra kjøkkenoppgradering i 2010 og byggeår 2001.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og dårlig luftkvalitet. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Det er varmekabler i gulv på badet. De fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: 2001-2003

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette:
Nei. Det har skjedd kanskje 3 ganger siden 2021 at sikringen for komfyren har løst ut. Dette har skjedd når vi har vært borte. Altså ikke mens komfyren har vært i bruk, men mens vi har vært på ferie o.l.

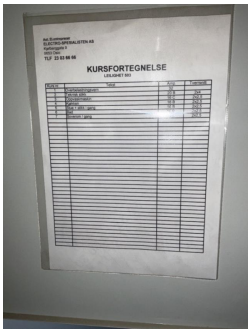
Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Vurdering av avvik:
• Eier sier at sikringene løses ut.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Sikringer som utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Sikringsskap



Kursoversikt

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Døren er ikke merket med brannmotstand.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Eier sier at sikringene løses ut.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes dokumentasjon på brannmotstand for inngangsdøren.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om døren oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet, noe som kan øke risikoen ved en eventuell brann.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Sikringer som utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

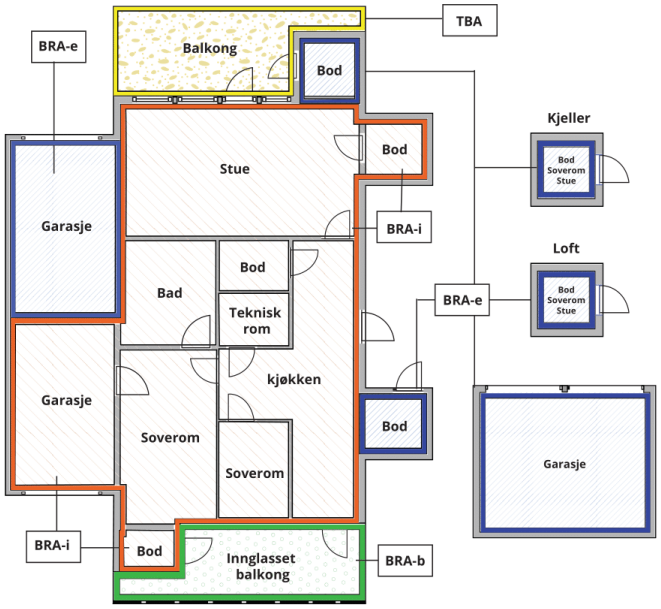
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 etasje	74			74	
Kjeller		5		5	
SUM	**74**	**5**			
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,51m

Bod i kjeller på 4,7 kvm. Bod er merket med: 79

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Riktige tegninger er ikke funnet på Saksinnsyn hos kommunene. Egne undersøkelser anebfales. I følge eier er det etablert soverom i stue av en tidligere eier.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Mari Røken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	125	105		0	3601.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grenseveien 30 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Grenseveien 30

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0503/BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30	984453183	H0503		Røken Mari, Jeppesen Niels

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
75

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.09.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	04.08.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	12.08.2026	
3	13.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Grenseveien 30 A, 0571 OSLO

13 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grenseveien 30 A	Grenseveien 30 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2021

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.

Har bodd i boligen under hele perioden siden januar 2021.

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, 565850

Informasjon om selger

Selger

Røken, Mari

Selger

Jeppesen, Niels

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

Beskriv feilen og omfanget

Se tilstandsrapport. Det er enkelte TG2 på bad. Det er blant annet en sprekk i en gulvflis under vaskemaskinen. Det er også enkelte sprekker i fuger, jordingskabel er ført under tettesjikt og klemring.

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

Beskriv feilen og omfanget

Sikringen som går til stekeovn og kokeplate har gått ca. 3 ganger i løpet av tiden vi har bodd der. Dette har alltid skjedd mens vi har vært på ferie,

eller borte fra leiligheten. Har aldri opplevd at sikringen har gått mens apparatene har vært i bruk.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Det er en tank for bioolje i kjelleren under C oppgangen. Denne er tømt og er ikke i drift, men står i eget rom under bakken.

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det blir utført årlig service på ventilasjonsanlegget som ventilerer badet. Dette er service på fellesanlegget for borettslaget.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Serwent/TT teknikk

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det var skjeggkre i enkelte leilighter i 2021. Dette ble det sanert for i borettslaget, og det har ikke vært rapportert om skjeggkre siden.

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

Beskriv omfanget

Lekkasje fra en defekt durgoventil på et avløpsrør i en leilighet i 5. etasje i D oppgangen vinteren 2025/2026 som forårsaket mugg.. Så vidt meg bekjent er det ikke durgoventiler i vår leilighet, men lufting over tak.

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det ble uført radonmålinger vinteren 2025 av leiligheter i de to nederste etasjene. Alle målinger var under grenseverdiene. Kontakt Styret Grenseveien 30 for detaljer om målinger.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse 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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 26409151

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Mari Røken	**2026-09-13**	**Niels Jeppesen**	**2026-09-14**

Identification

Mari Røken

Identification

Niels Jeppesen

Signicat

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

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

Deres ref.: 17260188 . Vår ref.: 5449-1-075 Dato: 02.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Grenseveien 30
Organisasjonsnr:	984453183
Andelseier:	Røken, Mari
Medeier:	Jeppesen, Niels
Leilighetsnummer:	075
Adresse:	Grenseveien 30 A, 0571 OSLO
Andelsnummer:	75
Gnr.	125
Bnr.	105
Borettsinnskudd:	Kr. 1 312 777,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1439905.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  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 fratrekk 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 styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208238426
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,33%
Restsaldo	1 319 261,00
Innfrielsesdato:	30.12.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208238418
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,33%
Restsaldo	19 378 133,00
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: 8 482,11,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820823841; IN lån 2 - Akonto renter	1 696,71	
Lån nr: 9820823841; IN lån 2 - Akonto avdrag	555,01	
Internett	243,00	
Felleskostnader	5 987,39	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	122,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 061,-
Annen formue:	27 863,-
Gjeld:	386 509,-

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:	381 998,50
Kapitalkostnader:	2 205,48
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 381 998,50,-, 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 Skaråpr. 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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Suzanne Regine Smuk-Vilberg, e-post:grensevn30@styrerommet.no

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. april 2026 kl. 17:00, Carls .

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Modernisering av sentralvarmeanlegget
8. Oppvarmingsløsning for leiligheter i 5. etasje
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

Eirik Skarå er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Protokollvitne velges på fysisk årsmøte.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 203 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 203 000,-

Sak 7

Modernisering av sentralvarmeanlegget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken

Borettslagets sentralvarmeanlegg og rørsystem er fra 1940. Det er registrert begynnende lekkasjer, og utskifting av anlegget har vært omtalt i tidligere vedlikeholdsplaner. Styret har gjennomført befaringer med rørleggerfirmaene Søstrene Amundsen (18. september 2025) og Stor-Oslo Rørleggerservice (22. januar 2026) for å vurdere tilstand og mulige tiltak. Begge firmaer anbefalte å ikke bytte ut hele varmeanlegget, men fokusere på utbytting av anlegg i fellesarealene. Arbeidene kan tidligst gjennomføres fra april 2027, da varmeanlegget må være ute av drift under utskifting.

Før det tas stilling til modernisering av varmeanlegget, anbefaler styret å gjennomføre en tilstandsvurdering. Dette vil gi et faglig grunnlag for å vurdere om rørene har blitt svekket av korrosjon, lav pH-verdi eller andre forhold som kan ha redusert levetiden.

Styret ønsker også å presisere ansvar mellom borettslaget og den enkelte andelseier.

Vurdering

· Rørsystemet er over 80 år gammelt, men er av god kvalitet og trenger på det nåværende tidspunkt ikke nødvendigvis full utbytting.

· Styret vil få mer informasjon etter tilstandsvurdering.

· Det kan være behov for å redusere risiko for lekkasjer og omfattende skader.

· Oppdeling av prosjektet (fellesarealer først) vil gi bedre økonomisk forutsigbarhet.

· Foreløpig kostnadsestimat ved utbytting i kjeller ligger på 1,200 000,- eks. mva

· Ansvarsforhold må avklares før større investeringer igangsettes.

Styrets innstilling

Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret mandat til å planlegge og innhente bindende tilbud på utskifting av varmerør (kjeller m.m.) samt skifte oppleggskraner i fellesarealer for bedre mulighet til lokal avstengning. Videre foreslås en presisering av vedlikeholdsansvaret mellom borettslaget og den enkelte andelseier, med ansvarsgrense ved avgreining fra felles hovedrør/stigestreng. Til slutt foreslås det at andelseiere ved fremtidig oppussing legger til rette for senere rørutskifting etter tekniske føringer, og at styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere retningslinjer.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen godkjenner at styret arbeider videre med planlegging og innhenting av bindende tilbud på utskifting av varmerør (kjeller og øvrige felles føringsveier) og gjennomføre utskifting av oppleggskraner i fellesarealene, slik at det blir mulig å stenge av varmeanlegget lokalt ved lekkasjer eller arbeid i den enkelte leilighet.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen legger til grunn følgende presisering av ansvar, i tråd med gjeldende vedtekter:- Borettslaget har vedlikeholds-, reparasjons- og utskiftingsansvar for hovedrør, stigestrenger og øvrige felles rør som forsyner flere leiligheter, herunder rør som går gjennom den enkelte leilighet som del av felles anlegg. Den enkelte andelseier har vedlikeholds-, reparasjons- og utskiftingsansvar for rør, avgreininger, radiatorer og tilhørende utstyr som fra tilknytningspunktet til felles rør kun forsyner egen leilighet. Ansvarsgrensen går ved avgreiningen fra felles hovedrør/stigestreng og inn til den enkelte leilighet.

Forslag til vedtak 3

Generalforsamlingen vedtar at ved fremtidig oppussing av leiligheter skal andelseier legge til rette for fremtidig utskifting av varmerør, i tråd med tekniske føringer fra styret. Styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere retningslinjer.

Sak 8

Oppvarmingsløsning for leiligheter i 5. etasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken

Syv leiligheter i 5. etasje er i dag ikke tilkoblet borettslagets radiatoranlegg, til tross for at de betaler felleskostnader som inkluderer oppvarming og vedlikehold av sentralvarmeanlegget på lik linje med øvrige beboere.

Saken var løftet på generalforsamling i 2022 og igjen i 2023. Det ble da enighet om at mulighetene for påkobling av 5 etg. skulle utredes i forbindelse med modernisering av sentralvarmeanlegget. Dette er blitt gjennomført og det er mulighet for påkobling av 5. etg.

Vurdering

Det er gjennomført to befaringer med to forskjellige aktører for å vurdere tilkobling til eksisterende radiatoranlegg. De har vært inne i et utvalg representative leiligheter i 4. etg og i 5. etg for å se på mulige løsninger.

Det er forespeilet to mulige alternative tilkoblingsmuligheter på sentralvarmeanlegget så langt. Alt. 1: Gjennom leiligheter i etasjen under. Alt. 2: Gjennom gammel søppelsjakt i D-oppgangen og bort langs tak/gulv.

Tilbakemeldingen fra befaringene om påkobling av eksisterende sentralvarmeanlegg er som følger:

•Vil kreve inngrep i flere leiligheter i 4. etasje om alternativ 1.

•Vil gi usikker og begrenset effekt om man går for tilkoblingsalternativ 2.

•Tilkobling til sentralvarmeanlegget vil komme på ca. 890 000,- (alt 2).

Vi har foreløpig ingen tilbud på alternativ 1 på kostnad, men det vil trolig være dyrere enn for alternativ 2.

Som et tredje alternativ er installasjon av varmepumper vurdert.

•Det er innhentet anbud på 391 500,-.

•Det kan gjennomføres uten inngrep i 4 etg.

•Det kan monteres på taket og føres inn i leilighet via veggen

•Det kan tilkobles fellesstrøm

Styrets innstilling
Styrets innstilling til saken er at 5 etg skal få oppvarming på lik linje som andre leiligheter i blokka. Det er to mulige løsninger:

1: Påkobling av 5 etg på eksisterende sentralvarmeanlegg.

2: Separat løsning med varmepumper for oppvarming av de aktuelle leilighetene

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar installasjon av varmepumper for leilighetene i 5. etasje. Dette vurderes som den mest kostnadseffektive og praktisk gjennomførbare måte å sikre god oppvarming for alle beboere. Begge alternativer finansieres av oppsparte midler.

Forslag til vedtak 1
Årsmøtet vedtar at det installeres varmepumper i leilighetene i 5. etasje som i dag ikke er tilkoblet byggets radiatoranlegg.

Forslag til vedtak 2
Årsmøtet vedtar at leilighetene i 5. etasje som i dag ikke er koblet til sentralvarmeanlegget kobles på eksisterende sentralvarmeanlegg

Vedlegg
2. Tilbud tilkobling varmeanlegg GV 30.pdf

3. Tilbud varmepumper GV 30.pdf

4. Tilbudsbrev GO - Grenseveien 30 Varmepumpe tilførsel (003).pdf

---

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Suzanne Smuk-Villberg

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anja Riiser
- Carl Ferdinand Gjerdrum
- Preben Haddeland

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

- Hamdaan Shzad
- Katrine Sannæs

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

- Andrea Jenset

Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@grenseveien30.no. Du kan også komme i kontakt med styret 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 Borettslaget Grenseveien 30.

Borettslaget Grenseveien 30 består av 79 andeler.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984453183, og ligger i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 18Z1G-HWUIX-BF1WJ-CXHIP-JGMC-LPUQT

Styrets arbeid

Siden sist generalforsamling har det vært avholdt 11 formelle styremøter. I tillegg har det blitt avholdt ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte. I tillegg til møtene har styret hatt løpende kontakt og diskusjoner på styrets Signalgruppe. Styret har gjennom året hatt en rekke befaringer med eksterne aktører, samt løpende kontakt med andelseiere og leietagere i borettslaget.

I tillegg til den ordinære driften av borettslaget, har styret jobbet med følgende.

- **Sentralt brannvarslingsanlegg**
  Fellesområdene fikk installert infrastrukturen til brannvarslingsanlegget i januar. Anlegget ble ferdigstilt i oktober 2025. Monteringen av detektorene måtte utsettes grunnet forsinkelse av lyddempingen i oppgangene. Alle leiligheter fikk installert brannvarslere i februar og mars 2026. Testing av anlegget og justeringer ble gjort i midten og slutten av mars.
- **Støydemping av oppgangene**
  Styret har jobbet med støydemping av oppgangene. Montering ble gjort i to omganger. C, E og deler av D oppgangen fikk montert opp støydemping i mars, mens resterende deler fikk det oppmontert i september 2025.
- **Strømutgifter**
  Styret har sett på strøm- og nettleieutgiftene i borettslaget og konstatert at vi har hatt forholdsvis høye utgifter på dette området. Dette har delvis skyldtes høye netteleieutgifter i en gammel avtale borettslaget hadde med Elvia, der Elvia hadde mulighet for å koble oss av nettet dersom nettet var overbelastet da borettslaget hadde reserveløsning for oppvarming. Denne avtalen skal ha blitt sagt opp over telefon i 2023 i forbindelse med overgangen til fjernvarme ifølge tidligere styreleder, men dette har ikke skjedd. Avtalen ble formelt sagt opp i april 2025, og nettleieutgiftene har etterfølgende sunket.
  Styret har tegnet Norgesprisavtale på strøm på alle tre strømmålere i borettslaget.
  Styret har i forbindelse med kartlegging av strømforbruket i bygget blitt klar over at det mangler oppdaterte kursbetegnelser på målerne. Vi vet derfor ikke om det er noe som kan kobles ut som står og trekker strøm. Styret vil derfor prioritere å kartlegge elanlegget og oppdatere kursbetegnelsene i 2026/2027. Det er blitt avsatt penger og hentet inn anbud på dette.
- **Modernisering av sentralvarmeanlegget**
  Styret har igangsatt forberedelser til modernisering av sentralvarmeanlegget. Rørsystemet er fra ca. 1940 og vi har hatt én lekkasje på det i 2025. Styret har hatt to befaringer med hhv Søstrene Amundsen rørleggerbedrift og Stor-Oslo

Rørleggerservice for å se på anlegget. Styret har fått klar beskjed fra begge bedrifter om at kvaliteten på rørene fra denne tiden er langt bedre enn det man får i dag, og at selv om det er gammelt så er det ikke nødvendigvis hensiktsmessig å bytte alt dersom tilstanden inne i rørene er akseptable.
Se ellers egen sak i sakspapirene for flere detaljer.
Styret har fått et foreløpig kostnadsestimat for utskifting av rør i fellesområdene i kjelleren på 1,2 millioner eks mva.

- **Oppvarming av påbygde leiligheter i 5. etasje**
  Leilighetene som ble påbygd i 5.etasje i 2001-2003 er ikke koblet på det sentrale varmeanlegget, men er pålagt å betale for oppvarming og vedlikehold av anlegget via felleskostnadene. I forbindelse med moderniseringen av sentralvarmeanlegget har styret derfor jobbet for at leilighetene skal bli påkoblet sentralvarmeanlegget, eller få en annen løsning på oppvarming. Søstrene Amundsen rørleggerbedrift og Stor-Oslo Rørleggerservice har vært på befaring for å se på mulighetene for påkobling til sentralvarmeanlegget. Søstrene Amundsen mener det kan være mulig å koble på 5. etasje i et eget rørsystem via brannsjaktene for å unngå gjennomføring via leilighetene i 4. etasje.
  Varmepumper ble nevnt som et mindre inngripende og billigere tiltak Stor-Oslo Rørleggerservice mente at radiatorløsning via brannsjaktene ikke vil fungere bra, og at dersom leilighetene skal kobles på sentralvarmen så må det føres via leilighetene i 4. etasje for å få bedre effekt, men at effekten fortsatt ville være usikker grunnet kapasiteten på anlegget. Stor-Oslo Rørleggerservice anbefalte å installere luft-luft varmepumper.
  Styret har innhentet anbud på varmepumper og elarbeider på tak til de 7 leilighetene i 5. etasje det gjelder. Se egen sak i årsmøtet for detaljer.
- **Fukt- og råteskade i leilighet i D oppgangen**
  Det ble i desember 2025 oppdaget en fukt/råteskade i en leilighet i D oppgangen. Skaden skyldtes en avkappet, feilbygget durgoventil som har lekket fukt inn i kassen og i veggen i leiligheten. Durgoventilen var montert øverst på et felles avløpsrør og styret har derfor vært involvert i saken. Dette har vært en krevende sak både for styret og berørt beboer. Skaden var ikke dekningsmessig og utgiftene og organisering av tilbakestilling av leiligheten har falt på styret. Styret har gjort undersøkelse i leilighet under for å utelukke at denne var berørt. Arbeidene med tilbakestilling av leiligheten ble fullført i slutten av februar 2026. Styret har vært i kontakt med advokat for vurdering av avslaget fra forsikringen og har blitt rådet til ikke å gå videre med saken.
-
  I forbindelse med skaden på leiligheten i D oppgangen besluttet styret seg for å undersøke om det finnes tilsvarende løsninger med durgoventiler på avløpsrør flere steder i bygget. Det har blitt avdekket ytterligere 4 durgoventiler. Disse har

antagelig blitt installert i forbindelse med totalrenoveringen av bygget i 2001. Ventilene er intakte, og det er ingen fuktskader. Styret jobber med løsning for utbedring av dette.

- **Låssystem og nøkler**
  I forbindelse med tilbakestillingen av leiligheten i D oppgangen ble det i slutten av februar stjålet en systemnøkkel som gikk til ytterdører, bodseksjoner, sykkeslskur og leilighet. Nøkkelen ble stjålet fra nøkkelboks. Det pleier ikke å ligge nøkkel i nøkkelboks, men gjorde det ved denne anledningen grunnet at det var forskjellige håndverkere inne i bygget daglig. Det var innbrudd/forsøk på innbrudd i tre boder og sykkelbod i samme tidsrom, som antagelig kan tilskrives tyveriet av nøkkelen. Styret satte inn tiltak med å sette inn midlertidige låssylindre til alle bodseksjoner og sykkelskur så fort vi ble klare over tyveriet. Styret informerte beboere om hendelsen, samt arrangerte opplåsing av bodseksjoner og sykkelskur daglig i to uker før permanent løsning kom på plass. Styret innhentet tilbud på mekanisk og elektromekanisk låssystem, og valgte elektromekanisk låssystem. Valget ble tatt pga. at det er et mindre sårbart system som gjør tilgangsstyring mulig og det er mindre vedlikehold på det. Systemet kan utvides med låssylindre til leiligheter. Nøkler på avveie kan blokkes ut av systemet. Styret har valgt å gjøre bodseksjonene uten fellesrom tilgjengelig kun for beboerne som har boder der. Bodseksjon mellom B-C og D-E er fortsatt tilgjengelig for alle beboere.
  Selv om omstendighetene ikke var ideelle, har vi nå et sikrere og mer fleksibelt system. Saken ble anmeldt til politiet, og saken er dekningsmessig fra forsikringsselskapets side.
- **Forsikringsselskap**
  Styret er i gang med å innhente tilbud på borettslagsforsikring fra andre forsikringsselskaper. Per dags dato har vi borettslags- og skadedyrforsikring i Protector. Styret vil undersøke om det finnes alternativer som har bedre dekning enn nåværende selskap.
- **Fjerning av vegetasjon i gjerdet mot billedhuggerforeningen**
  Styret forespurte Bymiljøetaten om de kunne hugge ned trærne som vokste i og tett ved gjerdet i billedhuggerforeningens park. Dette var fordi Styret har ansvar for at gjerdet er intakt og vegetasjonen kunne ødelegge gjerdet dersom det fortsatte å vokse. Styret organiserte parkering av biler slik at Bymiljøetaten fikk fjernet vegetasjonen i november 2025.
- **Teknisk rom**
  Etter at borettslaget gikk over til fjernvarme er store deler av det tekniske rommet/fyrrommet ute av drift. Det står mye gammelt utstyr som er overflødig, Styret har arrangert befaringer og innhentet anbud på å få dette demontert.
- **Endring av avtaler**

Styret har jobbet med å få ned de faste utgiftene i borettslaget.
Styret har i løpet av 2025 sagt opp avtalene vi hadde med vaktmesterselskapet PBT eiendomstjenester og med renholdsselskapet Absolutt Rent.
PBT eiendomstjenester har vært i det øvre kostnadssjiktet og vi har heller ikke vært fornøyd med vaktmestertjenesten i borettslaget. Styret hadde tre vaktmesterselskaper på befaring og mottok tre anbud. Styret valgte å inngå avtale med Rene bygårder som overtok vaktmestertjenesten fra desember 2025. Denne avtalen innebærer også luking av bed to ganger per sesong og årlig klipping av tujahekk. Dette var tilleggstjenester vi måtte betale ekstra for tidligere. Kostnadsmessig regner vi med å ligge på samme utgiftsnivå da månedlige faste kostnader er lavere enn hos tidligere selskap, men vintertjenesten er noe dyrere. Vintertjenesten innebærer mer manuell strøing og brøyting, noe styret anså som viktig, da tidligere vintertjeneste ikke har vært bra med tidvis veldig glatt bakgård. Vaktmester sender styret ukentlig rapporter og følger fortløpende opp avvik.

Rene rom har tatt over renholdstjenesten i borettslaget. Tidligere renholdstjeneste Absolutt rent har vært gode, men dyre. Ved å skifte renholdstjeneste sparer vi ca. 45000 kroner i året. Avtalen innebærer samme tjeneste og vask skjer like hyppig.

Styret har inngått avtale med Branntek om årskontroll på brannvarslingsanlegget og kontroll av manuelt slokkeutstyr i fellesarealer og boliger.

Styret har inngått Norgesprisavtale på alle strømmålere.

- **Dugnad**
  Styret har arrangert to dugnader siden sist årsmøte. Det har vært bra oppmøte på dugnadene og dugnadsarbeidet har gått unna på kort tid. Takk for godt oppmøte. Det har i forbindelse med dugnad blitt arrangert sosialt arrangement i hagen bak D og E.
- **Utleie av leiligheter**
  I forbindelse med kommunikasjon i Borettslaget, samt av sikkerhetsmessige årsaker har styret arbeidet med å oppdatere oversikten over hvilke leiligheter som er utleid.
- **Vedlikeholdsrapport**
  Styret har meldt inn Borettslaget til pilotprosjektet «Mitt bygg» fra OBOS. Dette er et system som er utviklet for å hjelpe til med å holde oversikten over vedlikeholdet i Borettslaget. Deltagelsen er foreløpig gratis. I forbindelse med dette gjorde Anticimex en befaring av bygget for å kartlegge standen på det. Styret skal vurdere om vi vil være med videre på et senere tidspunkt. Et problem med det nye systemet er at styret ikke får se vedlikeholdsrapporten fordi vi ikke

«eier» den. Det blir lagt inn i OBOS sine systemer. Styret opererer per dags dato ut ifra vedlikeholdsrapporten til OPAK fra 2023. Denne er omfattende og begrunnet.

- **Redusert antall feilparkeringer**
  Styret har jobbet med å få ned antall feilparkeringer i bakgården. Parkeringsselskapet har fulgt dette nøye opp.

Orienteringssaker/Infosaker årsmøte

Bakgrunn

Styret vil benytte anledningen til å informere beboere om noen saker som det ofte er aktuelle i løpet av året og som vi får mange henvendelser om, samt takke for innsatsen til beboere.

Vibbo som kommunikasjonskanal og plattform for informasjon

Styret har bestemt at Vibbo og styremailen blir brukt som kommunikasjonskanal mellom styret og beboere. Dette er det flere grunner til, men hovedsakelig er det for å:

1) Forenkle, slik at all kommunikasjon finnes på ett sted.
2) Gjøre at beboere blir kjent med Vibbo og at det ligger informasjon om det meste av temaer som det kommer henvendelser om til styret.

I tillegg kan det ikke forlanges at beboere har profil på Meta for å få med seg informasjon i borettslaget. Styret har ikke lagt ned Facebookgruppen da denne per i dag er godt innarbeidet som plattform for utlån av parkeringsplasser. Det er i prinsippet ikke noe problem å få dette over på Vibbo, og dette kan gjøres på sikt.

På Vibbo under «Temaer» ligger det informasjon om alt fra Avfall til dyrehold, parkering og utleie av leiligheter. Mange av henvendelsene styret får dreier seg om temaer det allerede ligger informasjon om på Vibbo. Vi vil oppfordre alle til å sjekke temasidene før man henvender seg til styret da vi bruker betydelig med tid på å svare på disse henvendelsene.

Utleie av leiligheter

Styret vil minne om at det finnes tydelige, definerte regler for utleie av leiligheter i borettslag. Dette finnes det informasjon om både i vedtektene våre og under temaet «Utleie av leiligheter» på Vibbo. Det er viktig at det ved utleie av leiligheter, uansett om andelseier bor der selv, at styret blir oppdatert på hvem det er som bor i leilighetene. Dette er både pga. sikkerhetsmessige årsaker, som f.eks. ved brann o.l., og for å sikre at alle som bor i borettslaget får informasjon om hva som skjer i borettslaget.

Skrot i gangene

Det er et stadig tilbakevendende problem at det hensettes skrot i fellesarealene. Dette er et problem både med tanke på sikkerhet (brannfare), framkommelighet og trivsel. I tillegg må borettslaget bruke en ikke ubetydelig sum på bortkjøring av avfall. Styret organiserer store avfallscontainere to ganger i året slik at beboere får muligheten til å

kvitte seg med restavfall. I tillegg bestiller vi containere for deponi av småelektronikk og farlig avfall 1-2 ganger årlig. Vi oppfordrer beboere til å planlegge og benytte disse anledningene til å kvitte seg med avfall. Dersom man vil kvitte seg med avfall på andre tidspunkter har alle Oslobeboere tilgang til 20 gratisbesøk på avfallsstasjoner. Alternativt kan man kontakte styret for avtale om bortkjøring av større mengder avfall som det ikke kan vente til dugnad for deponering.

Vedlikehold av uteplanter

Styret vil benytte anledningen til å takke Anne Strømberg og Magne Hansson for innsatsen med å vanne og vedlikeholde uteplantene i løpet av sommeren.

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.

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 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.26

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30
ORG.NR. 984453183, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**978 728**	**1 472 313**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 137 994	1 067 555
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-600 395	-1 561 140
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**537 599**	**-493 585**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 516 327**	**978 728**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 642 092	1 022 136
Kortsiktig gjeld		-125 765	-43 408
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 516 327**	**978 728**

BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30
ORG.NR. 984453183, KLIENTNR. 5449

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 547 316	0	0	1 500 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 270 152	5 667 009	5 787 000	4 271 000
Ladeinntekter elbil		49 291	12 716	15 000	43 000
Andre inntekter	3	100 517	166 970	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 967 276**	**5 846 695**	**5 882 000**	**5 894 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 777	-40 319	-25 000	-28 500
Styrehonorar	5	-197 000	-186 900	-197 000	-203 000
Revisjonshonorar	6	-14 104	-11 016	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-146 643	-139 943	-148 000	-154 660
Konsulenthonorar		-24 025	-24 088	-119 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 102 949	-1 162 917	-1 075 000	-1 638 300
Forsikringer		-195 468	-178 944	-204 000	-224 880
Kommunale avgifter	8	-646 714	-591 614	-671 000	-703 867
Energi/fyring	9	-689 326	-573 368	-600 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-218 870	-202 872	-198 000	-203 940
Andre driftskostnader	10	-426 767	-440 462	-422 800	-397 920
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 689 642**	**-3 552 443**	**-3 674 800**	**-4 215 517**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**2 277 634**	**2 294 253**	**2 207 200**	**1 678 483**
DRIFTSRESULTAT		**2 277 634**	**2 294 253**	**2 207 200**	**1 678 483**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 675	19 806	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 146 315	-1 246 504	-1 205 000	-1 205 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 139 640**	**-1 226 698**	**-1 155 000**	**-1 155 000**
ÅRSRESULTAT		**1 137 994**	**1 067 555**	**1 052 200**	**523 483**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 137 994	1 067 555		

BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30
ORG.NR. 984453183, KLIENTNR. 5449

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	98 476 800	98 476 800
Tomt		10 600 000	10 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**109 076 800**	**109 076 800**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 570	0
Andre kortsiktige fordringer	14	104 820	7 308
Driftskonto OBOS-banken		800 013	997 755
Kortkonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		720 688	17 072
SUM OMLØPSMIDLER		**1 642 091**	**1 022 136**
SUM EIENDELER		**110 718 891**	**110 098 936**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 100		7 900	7 900
Annen egenkapital	15	5 958 409	4 820 416
SUM EGENKAPITAL		**5 966 309**	**4 828 316**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 989 717	21 590 112
Borettsinnskudd	17	83 637 100	83 637 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**104 626 817**	**105 227 212**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		118 523	36 813
Påløpte renter		5 842	6 595
Annen kortsiktig gjeld	18	1 400	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**125 765**	**43 408**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**110 718 891**	**110 098 936**
Pantstillelse	19	116 477 100	118 477 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2026
Styret i Borettslaget Grenseveien 30

Mari Røken /s/ Suzanne Regine Smuk-Vilberg /s/ Fredrik Neby /s/

Carl Ferdinand Gjerdrum /s/ Thomas Aleksander Arhaug Basso /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets 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

Eiendomsskatt	1 336
Felleskostnader	3 795 539
MC Plass	2 450

Internett	195 604
Parkering	275 223
Kapitalkostnader IN I	167 302
Kapitalkostnader IN II	1 384 553
Reg.kapitalkostnader IN I	2 897
Reg.kapitalkostnader IN II	-7 436
Fratrekk kapitalkostnader	-1 547 316
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 270 152**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	97 417
Skilt	1 400
Utleie	1 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**100 517**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 777
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 777**

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 2024/2025	-197 000
SUM STYREHONORAR	**-197 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 125

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 104
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 104**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-343 056
Drift/vedlikehold VVS	-117 728
Drift/vedlikehold elektro	-104 686
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-450
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 388
Drift/vedlikehold brannsikring	-491 688
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 000
Kostnader dugnader	-10 329
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 102 949**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 336
Vann- og avløpsgebyr	-485 649
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-159 486
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-646 714**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-95 289
Fjernvarme	-594 037
SUM ENERGI / FYRING	**-689 326**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 571
Diverse utstyr	-2 058
Vaktmestertjenester	-164 981
Vakthold	-3 844
Renhold ved firmaer	-197 250
Snørydding	-37 471
Andre driftskostnader	-1 617
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 125
Andre kontorkostnader	-2 953
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 455
Øreavrunding	32
Velferdskostnader	-273
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-426 767**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 059
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 616
SUM FINANSINNTEKTER	**6 675**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-1 065 688
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-77 717
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-2 910
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 146 315**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	98 476 800
SUM BYGNINGER	**98 476 800**

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

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt antenneleie	97 417
Til gode av eierne - IN-avregning	7 403
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**104 820**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 516 324
Egenkapital fra IN tidligere år	1 863 229
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-421 144
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**5 958 409**

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,08 %. Løpetiden er 46 år.		
Opprinnelig 2006	-26 340 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 693 328	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	311 085	
Nedbetalt tidligere, IN	1 728 621	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-19 606 966
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,08 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 393 069	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	89 572	
Nedbetalt tidligere, IN	134 608	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-1 382 751
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 3 år.		
Opprinnelig 2024	-1 390 514	
Nedbetalt tidligere	1 190 776	
Nedbetalt i år	199 738	

Restgjeld til banken pr.31.12.2025	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-20 989 717**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-83 637 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-83 637 100**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-1 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 400**

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

Borettsinnskudd	83 637 100
Pantelån	20 989 717
Beregnede IN forpliktelser	1 442 085
TOTALT	**106 068 902**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
Bedriftsveien 14
0950 OSLO

Telefon 22 22 58 40
E-post jia@sostreneamundsen.no
Web www.bademiljo.no
Foretaksreg. NO 992 719 133 MVA

Tilbud nr. 106876
Dato 12.11.25
Vår ref. Jo Ingve Alm
Prosjekt Radiatorer 5 etg

B/L Grenseveien 30
V/ OEF AS, S5449
Postboks 6668 St Olavs plass
0129 Oslo

Vareadresse
Grenseveien 30

Tilbud på varme i 6 leiligheter i 5 etasje

Viser til deres henvendelse og har med dette gleden av å gi Dem følgende tilbud.

Beskrivelse av arbeidene:

* Nytt røropplegg fra teknisk rom i kjeller og opp i en trappesjakt til 5 etg.
* Alle rør er tenkt montert synlig i tak i 5 etg med tilførsler gjennom alle berørte leiligheter med nedføring til hver radiator
* Det er beregnet en radiator i hvert rom av typen Purmo med termostatventil
* I stuen har vi beregnet radiatorer som er 1600 mm lang og 300 mm høy
* Øvrige rom er det beregnet radiatorer som er 600 mm x 600 mm
* Nødvendig kjerneboring
* Branntetting
* Isolering av rør i kjeller og trappeoppgang

Mengde	Enh	Beskrivelse	
7,00	Stykk	TP33 316 HS RADIATOR M/ VEGGF/VENT PURMO	
17,00	STK	TP21 606 RADIATOR M/ VEGGF/VENT PURMO	
180,00	I	22X1,5 MAPRESS GALV RØR	
120,00	M	18X1,2 MAPRESS GALV RØR	
200,00	M	15X1,2 MAPRESS GALV RØR	
170,00	M	28X1,5 MAPRESS GALV RØR	
24,00	STK	TERMOSTAT 0-28 M28 EVOSENSE PUBLIC M/FORSTERKET KAPPE	
170,00	M	RØRSKÅL UNI. 28X20 ALU M/TAPE UNIVERSAL SKÅL KART.=30M	
		Kjerneborring og branntetting	
		Totalt eks. mva	704 490,70

SØSTRENE AMUNDSEN
RØRLEGGERBEDRIFT

B/L Grenseveien 30
Tilbud nr. 106876
Dato 12.11.25

Informasjon om oppdraget, les igjennom nøye.

- Elektrikerarbeider er ikke medtatt.
- Det tas forbehold om at arbeidene utføres i normal arbeidstid, hvis ikke påløper overtidstillegg.
- Bygningsmessige arbeider utover hulltaking og branntetting er ikke medregnet
- Ekstraarbeider ifm slike uforutsette forhold faktureres etter medgått timesats kr. 1.150,-eks. mva + medgått materiell.
- Parkering og/eller bompenger tilkommer der det er benyttet.

For øvrig ønsker jeg deg en god dag.

Med vennlig hilsen
Jo Ingve

Prosjekleder

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
Telefon: +47 22 22 58 40
Epost: jia@sostreneamundsen.no

Borettslaget Grenseveien 30
GRENSEVEIEN 30
0571 Oslo

Envieco AS
Brobekkveien 100
0582 Oslo
Foretaksregisteret: NO 924 602 007 MVA
Telefon: 97764040
E-post: post@envieco.no
Nettside: www.envieco.no

Tilbud

Tilbudsnummer:	14439	Tilbudsdato:	2026-02-16
Kundenr.:	13593611	Vår kontakt:	Adam Waryszak
Betalingsbetingelser:	10 dager	Lev.sted:	GRENSEVEIEN 30 0571 Oslo, Norge

ENVIECO

BETINGELSER:

Det forutsettes av arbeidsplass har god tilgjengelighet og er ryddet før installasjon/service. Eventuell tidsbruk på rydding /klargjøring av arbeidsplass vil bli tilleggs fakturert.
** Det må være tilstrekkelig forberedt for adkomst med bil frem til hytte / enebolig

OBS! Ny installasjon:
Elektriker arbeider er ikke inkludert og må avtales separat dersom ikke annet er spesifisert i tilbud.

- Kursen må være jordet.
- Sikringen må ha jordfeilbryter.
- Det må ikke egen kurs, men anbefales/ risiko-vurderes.
- Kabel fra varmepumpe må kobles direkte i en sikkerhets bryter (all teknisk utstyr over 1500W som f.eks. varmepumpe, varmtvannsbereder o.l.)

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (inkl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
LN35VGHZ2 Mitsubishi Kaiteki 6600, hvit	7	19 000,00	106 400,00	26 600,00	133 000,00
inst2 Installasjon av varmepumpe. inkl 10m rør med hvite kanaler, utedel på taket, arbeidet med fallsikringsbelte	7	12 000,00	67 200,00	16 800,00	84 000,00
GB-48. Markstativ, hvit. med styrofoem og tre	7	1 700,00	9 520,00	2 380,00	11 900,00
Hjelpemann. bæring - 6 etg uten heis	1	3 000,00	2 400,00	600,00	3 000,00
Sum (NOK)			**185 520,00**	**46 380,00**	**231 900,00**

Gulbrandsen & Olimb AS
Elektro Installasjon

Mari Røken
Grenseveien 30
0571 Oslo

Deres brev	Deres ref.	Vår ref.	Behandles av	Dato
	Mari Røken	A.G	Anders Gulbrandsen	11.03.2026

Tilbud på el-arbeider avklart på befaring.

Vi takker for forespørselen og har gleden av å komme med følgende tilbud.

Total sum for etterfølgende arbeider vil bli eks mva	Kr. 118 000,-
Merverdiavgift	Kr. 29 500,-
Sum inkl MVA	**Kr. 147 500,-**

Spesifisering av anlegget:

Tilførsel for varmepumper på taket for leiligheter i topp etasje.
Grunnet full tavle for felles anlegget monterer vi egen veggmontert skap med nye kurser for varmepumper.
Tilførsler trekkes via søppel renne og opp på taket. Vi monterer ny kabelbro på taket som føringsvei for tilførsler. Kabelbroer festes i betongheller. Vi vil ikke benytte noen festemiddel som perforer takpapp.

Forutsetninger og presiseringer:

Forutsetter at arbeid foregår på dagtid og at vi har tilstrekkelig tilgang til områder vi skal utføre arbeid.
Forutsetter at arbeid blir løst på beskrevet måte og at det ikke krever omfattende endringer for å realisere dette.
Endringer av avtalt arbeid på plassen tilsier at tilbud bortfaller og arbeid utføres etter medgått tid og materiell. Priser i henhold til oppgitte satser i tilbudsbrev.

Timesatser i henhold til rammeavtale med sameie.
NB! Materiellpriser vil kunne justeres mye om bestilling skjer etter 31.04.26.
Grossist har varslet høy prisvekst grunnet geopolitiske forhold.

Garanti og dokumentasjon:

Dere vil få samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering levert ved fullført arbeid og lastet opp i Bolimappa.no.
Alt utstyr og arbeid levert av oss dekkes under garanti inntil 5 år etter fullført arbeid.

Leveringstid:

Ved bestilt arbeid etter tilbud kan dette igangsettes etter 1-3 dager. Avtale av tidspunkt kan skje umiddelbart.
Har utstyr leveringstid vil dette spesifiseres her:
Ingen utvidet leveringstid.

Hovedkontor
Gulbrandsen & Olimb AS
Elektro Installasjon
Tvetenveien 164, 0671 Oslo
Telefon : 22 80 37 50
Telefax : 22 80 37 51
e-post. jan@g-o.no.no

Avd. Hadeland
Gulbrandsen & Olimb AS
Elektro Installasjon
Mohagalia 4, 2770 Jaren
Telefon : 61 33 55 51
Telefax : 61 33 55 52
arild@g-o.no

Foretaks nr: No 879296242MVA
Bankgironr: 2020.33.01880

Vedlegg 4 30Tilbudsbrev GO - Grenseveien 30 Varmepumpe tilførsel (003).pdf

Gulbrandsen & Olimb AS
Elektro Installasjon

Tilbudsvilkår:
Tilbudet er gyldig til 31.4.26.

Eventuelle spørsmål kan rettes til Anders Gulbrandsen på tlf. 406 33 314

Med vennlig hilsen

Anders Gulbrandsen

Gulbrandsen & Olimb AS
Elektro Installasjon

Hovedkontor
Gulbrandsen & Olimb AS
Elektro Installasjon
Tvetenveien 164, 0671 Oslo
Telefon : 22 80 37 50
Telefax : 22 80 37 51
e-post. jan@g-o.no.no

Avd. Hadeland
Gulbrandsen & Olimb AS
Elektro Installasjon
Mohagalia 4, 2770 Jaren
Telefon : 61 33 55 51
Telefax : 61 33 55 52
arild@g-o.no

Foretaks nr: No 879296242MVA
Bankgironr: 2020.33.01880

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

Organisasjonsnummer: 984453183
Møtet ble avholdt 28. april kl. 17:00, Carls .

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:**
> Eirik Skarå er valgt.
>
> ✓ **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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Protokollvitne velges på fysisk årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Fredrik Neby er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 203 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 203 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Modernisering av sentralvarmeanlegget

Bakgrunn for saken

Borettslagets sentralvarmeanlegg og rørsystem er fra 1940. Det er registrert begynnende lekkasjer, og utskifting av anlegget har vært omtalt i tidligere vedlikeholdsplaner. Styret har gjennomført befaringer med rørleggerfirmaene Søstrene Amundsen (18. september 2025) og Stor-Oslo Rørleggerservice (22. januar 2026) for å vurdere tilstand og mulige tiltak. Begge firmaer anbefalte å ikke bytte ut hele varmeanlegget, men fokusere på utbytting av anlegg i fellesarealene. Arbeidene kan tidligst gjennomføres fra april 2027, da varmeanlegget må være ute av drift under utskifting.

Før det tas stilling til modernisering av varmeanlegget, anbefaler styret å gjennomføre en tilstandsvurdering. Dette vil gi et faglig grunnlag for å vurdere om rørene har blitt svekket av korrosjon, lav pH-verdi eller andre forhold som kan ha redusert levetiden.

Styret ønsker også å presisere ansvar mellom borettslaget og den enkelte andelseier.

Vurdering

· Rørsystemet er over 80 år gammelt, men er av god kvalitet og trenger på det nåværende tidspunkt ikke nødvendigvis full utbytting.

· Styret vil få mer informasjon etter tilstandsvurdering.

· Det kan være behov for å redusere risiko for lekkasjer og omfattende skader.

· Oppdeling av prosjektet (fellesarealer først) vil gi bedre økonomisk forutsigbarhet.

· Foreløpig kostnadsestimat ved utbytting i kjeller ligger på 1,200 000,- eks. mva

· Ansvarsforhold må avklares før større investeringer igangsettes.

Styrets innstilling
Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret mandat til å planlegge og innhente bindende tilbud på utskifting av varmerør (kjeller m.m.) samt skifte oppleggskraner i fellesarealer for bedre mulighet til lokal

avstengning. Videre foreslås en presisering av vedlikeholdsansvaret mellom borettslaget og den enkelte andelseier, med ansvarsgrense ved avgreining fra felles hovedrør/stigestreng. Til slutt foreslås det at andelseiere ved fremtidig oppussing legger til rette for senere rørutskifting etter tekniske føringer, og at styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere retningslinjer.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styret arbeider videre med planlegging og innhenting av bindende tilbud på utskifting av varmerør (kjeller og øvrige felles føringsveier) og gjennomføre utskifting av oppleggskraner i fellesarealene, slik at det blir mulig å stenge av varmeanlegget lokalt ved lekkasjer eller arbeid i den enkelte leilighet. Generalforsamlingen legger til grunn følgende presisering av ansvar, i tråd med gjeldende vedtekter: Borettslaget har vedlikeholds-, reparasjons- og utskiftingsansvar for hovedrør, stigestrenger og øvrige felles rør som forsyner flere leiligheter, herunder rør som går gjennom den enkelte leilighet som del av felles anlegg. Den enkelte andelseier har vedlikeholds-, reparasjons- og utskiftingsansvar for rør, avgreininger, radiatorer og tilhørende utstyr som fra tilknytningspunktet til felles rør kun forsyner egen leilighet. Ansvarsgrensen går ved avgreiningen fra felles hovedrør/stigestreng og inn til den enkelte leilighet. Generalforsamlingen vedtar at ved fremtidig oppussing av leiligheter skal andelseier legge til rette for fremtidig utskifting av varmerør, i tråd med tekniske føringer fra styret. Styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere retningslinjer. Ved utskifting, flytting eller oppgradering av radiatorer og tilhørende utstyr, plikter eier å sørge for at løsningene er fullt ut kompatible med borettslagets eksisterende sentralvarmeanlegg og ikke medfører redusert funksjon eller skade på anlegget. Prosjektering, utskifting og eventuell ombygging skal gjøres av kvalifisert fagperson.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Oppvarmingsløsning for leiligheter i 5. etasje

Bakgrunn for saken

Syv leiligheter i 5. etasje er i dag ikke tilkoblet borettslagets radiatoranlegg, til tross for at de betaler felleskostnader som inkluderer oppvarming og vedlikehold av sentralvarmeanlegget på lik linje med øvrige beboere.

Saken var løftet på generalforsamling i 2022 og igjen i 2023. Det ble da enighet om at mulighetene for påkobling av 5 etg. skulle utredes i forbindelse med modernisering av sentralvarmeanlegget. Dette er blitt gjennomført og det er mulighet for påkobling av 5. etg.

Vurdering

Det er gjennomført to befaringer med to forskjellige aktører for å vurdere tilkobling til eksisterende radiatoranlegg. De har vært inne i et utvalg representative leiligheter i 4. etg og i 5. etg for å se på mulige løsninger.

Det er forespeilet to mulige alternative tilkoblingsmuligheter på sentralvarmeanlegget så langt. Alt. 1: Gjennom leiligheter i etasjen under. Alt. 2: Gjennom gammel søppelsjakt i D-oppgangen og bort langs tak/gulv.

Tilbakemeldingen fra befaringene om påkobling av eksisterende sentralvarmeanlegg er som følger:

•Vil kreve inngrep i flere leiligheter i 4. etasje om alternativ 1.

•Vil gi usikker og begrenset effekt om man går for tilkoblingsalternativ 2.

•Tilkobling til sentralvarmeanlegget vil komme på ca. 890 000,- (alt 2).

Vi har foreløpig ingen tilbud på alternativ 1 på kostnad, men det vil trolig være dyrere enn for alternativ 2.

Som et tredje alternativ er installasjon av varmepumper vurdert.

•Det er innhentet anbud på 391 500,-.

•Det kan gjennomføres uten inngrep i 4 etg.

•Det kan monteres på taket og føres inn i leilighet via veggen

•Det kan tilkobles fellesstrøm

Styrets innstilling
Styrets innstilling til saken er at 5 etg skal få oppvarming på lik linje som andre leiligheter i blokka. Det er to mulige løsninger:

1: Påkobling av 5 etg på eksisterende sentralvarmeanlegg.

2: Separat løsning med varmepumper for oppvarming av de aktuelle leilighetene

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar installasjon av varmepumper for leilighetene i 5. etasje. Dette vurderes som den mest kostnadseffektive og praktisk gjennomførbare måte å sikre god oppvarming for alle beboere. Begge alternativer finansieres av oppsparte midler.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar at det installeres varmepumper i leilighetene i 5. etasje som i dag ikke er tilkoblet byggets radiatoranlegg.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet vedtar at leilighetene i 5. etasje som i dag ikke er koblet til sentralvarmeanlegget kobles på eksisterende sentralvarmeanlegg

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Suzanne Smuk-Villberg

Følgende stilte til valg:
Suzanne Smuk-Villberg

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Basso
Carl Ferdinand Gjerdrum
Preben Haddeland
Anja Riiser

Følgende stilte til valg:
Thomas Basso
Carl Ferdinand Gjerdrum
Preben Haddeland
Anja Riiser

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Katrine Sannæs
Hamdaan Shzad

Følgende stilte til valg:
Katrine Sannæs
Hamdaan Shzad

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Andrea Jenset

Følgende stilte til valg:
Andrea Jenset

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.

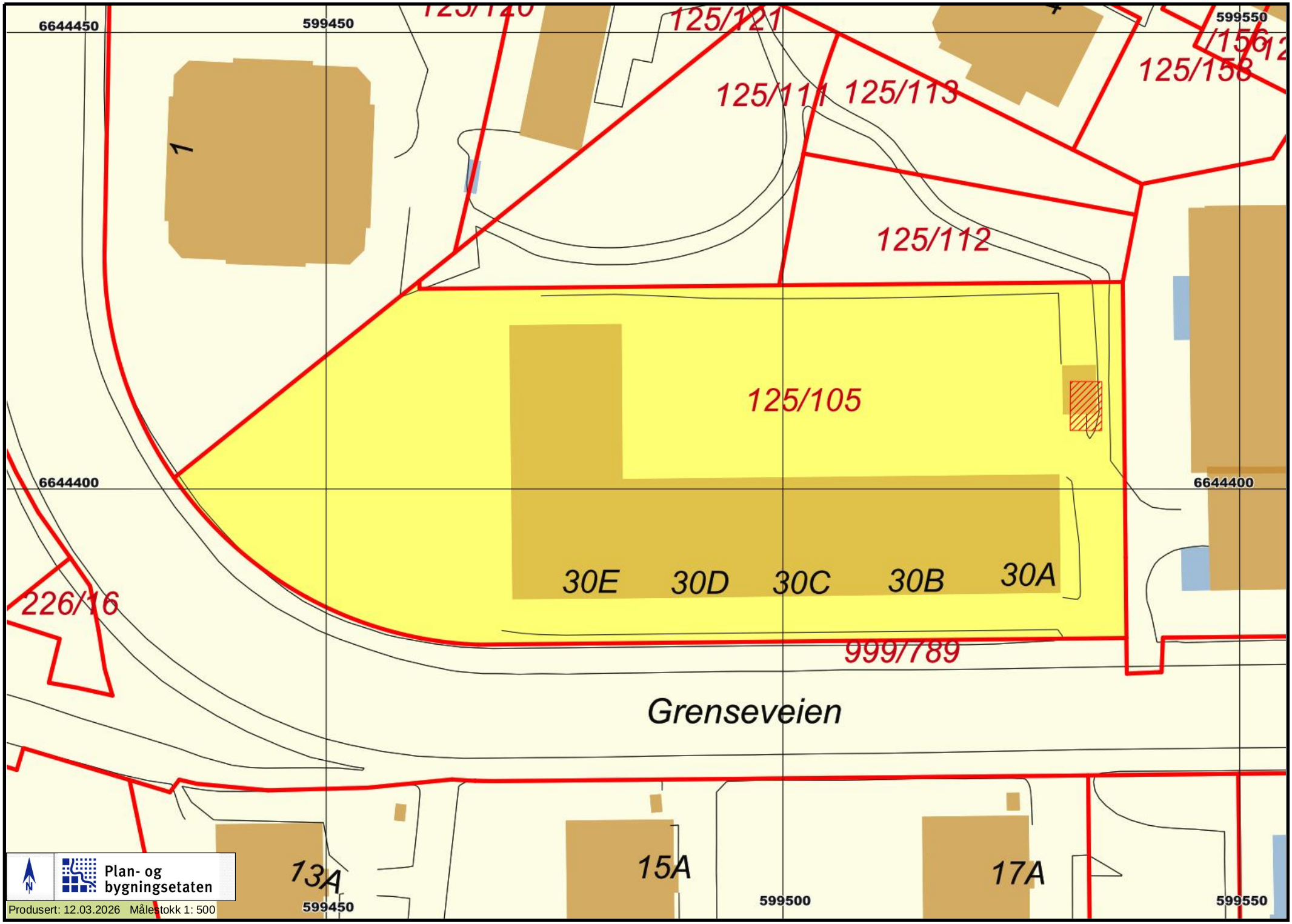
Målestokk= 1: 500.

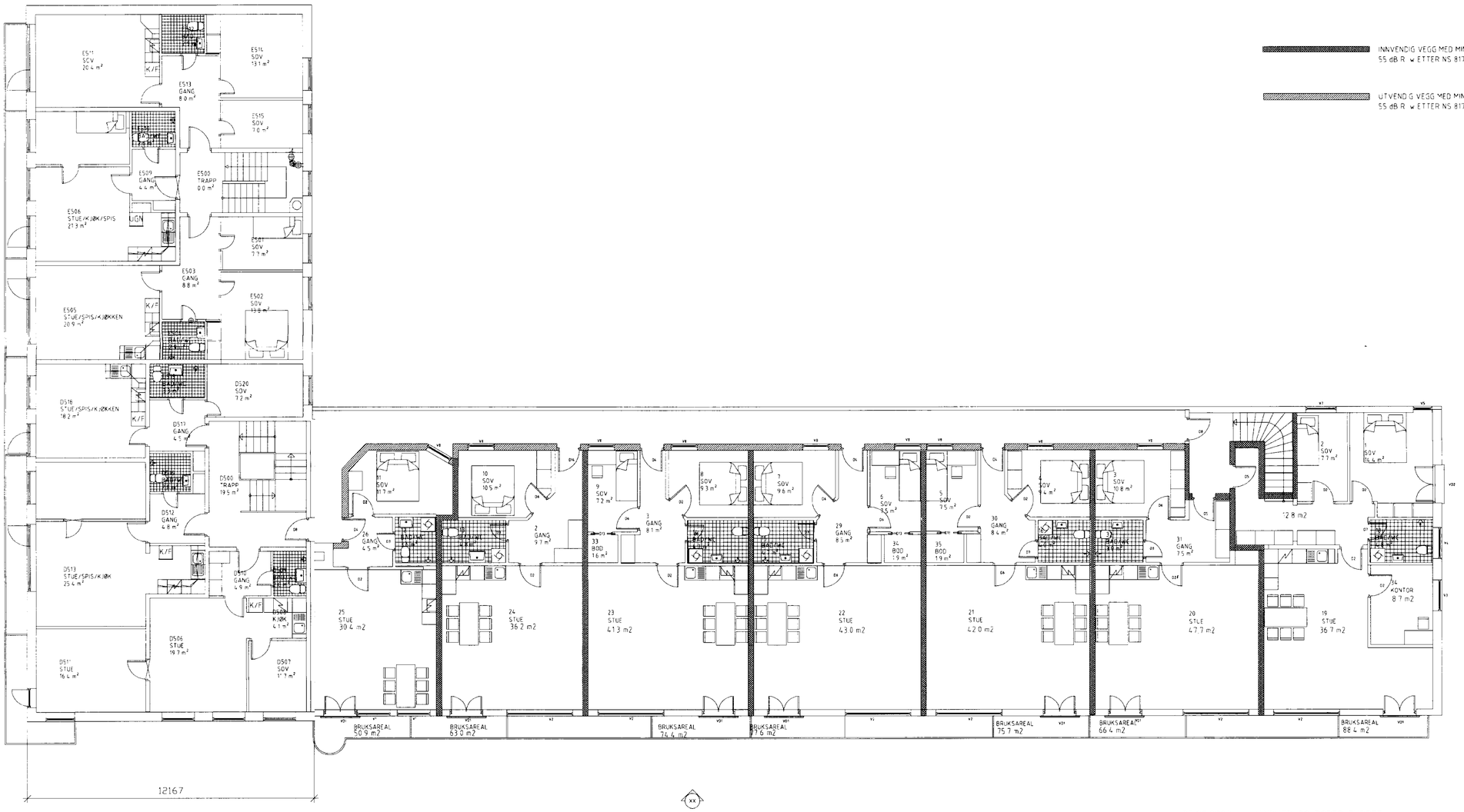
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


6644450
599450
125/121
125/111
125/113
125/158
599550
1
125/112
125/105
6644400
6644400
30E
30D
30C
30B
30A
226/16
999/789
Grenseveien
13A
15A
17A
599450
599500
599550
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 12.03.2026 Målestokk 1: 500



INNVENDIG VEGG MED MIN. 55 dB R w ETTER NS 8175

UTVENDIG VEGG MED MIN. 55 dB R w ETTER NS 8175

27.06.2002 VINDUER OG DØRER ENDRET
19.06.2002 ALTANER FJERNET
13.02.2002

GRENSEVEIEN 30 PÅBYGG

Tegning nr. 015-C

Reg.nr.: 356

Dato: 27.02.2002
Målestokk: 1:100
Sign.:
Filename:

ADRESSE: GRENSEVEIEN 30 GNR 125 BNR 105
TEGN. GJELDER PLAN 5 ETASJE

2r ANDRESEN ARKITEKTKONTOR AS • SCHWEIGAARDS GATE 16 • TEL: 22 05 09 00 • FAKS: 22 05 09 01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Andresen Arkitektkontor AS
Schweigaards gate 16
0191 OSLO

KOPI

Deres ref:

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

Saksbeh: Anne Karin Ørbeck

Dato: 30 NOV. 2006
Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - GRENSEVEIEN 30

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Nils Hjermann
For avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Brage Entreprenør AS

Pb. 271
1377 BILLINGSTAD

Dato: 31 MAI 2012

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

for Arild R. Johannessen
Avd.ingI

Hans Hermansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Projekt Planung AS (ProPlan)
Kongens gate 31
0153 OSLO

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

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

FERDIGATTEST - GRENSEVEIEN 30

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.12.2014.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2014 av:

Ingrid Strand Heiberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

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

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 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Ivar Kjølhamar | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Ansvarlig søker

G.nr. 145	B.nr. 103
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	6

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr.	1039
Dat.	22/4
Antall bilag	16

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Garasjebygning m.m.

AKER HELSERÅD
Journal nr. 63
39

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

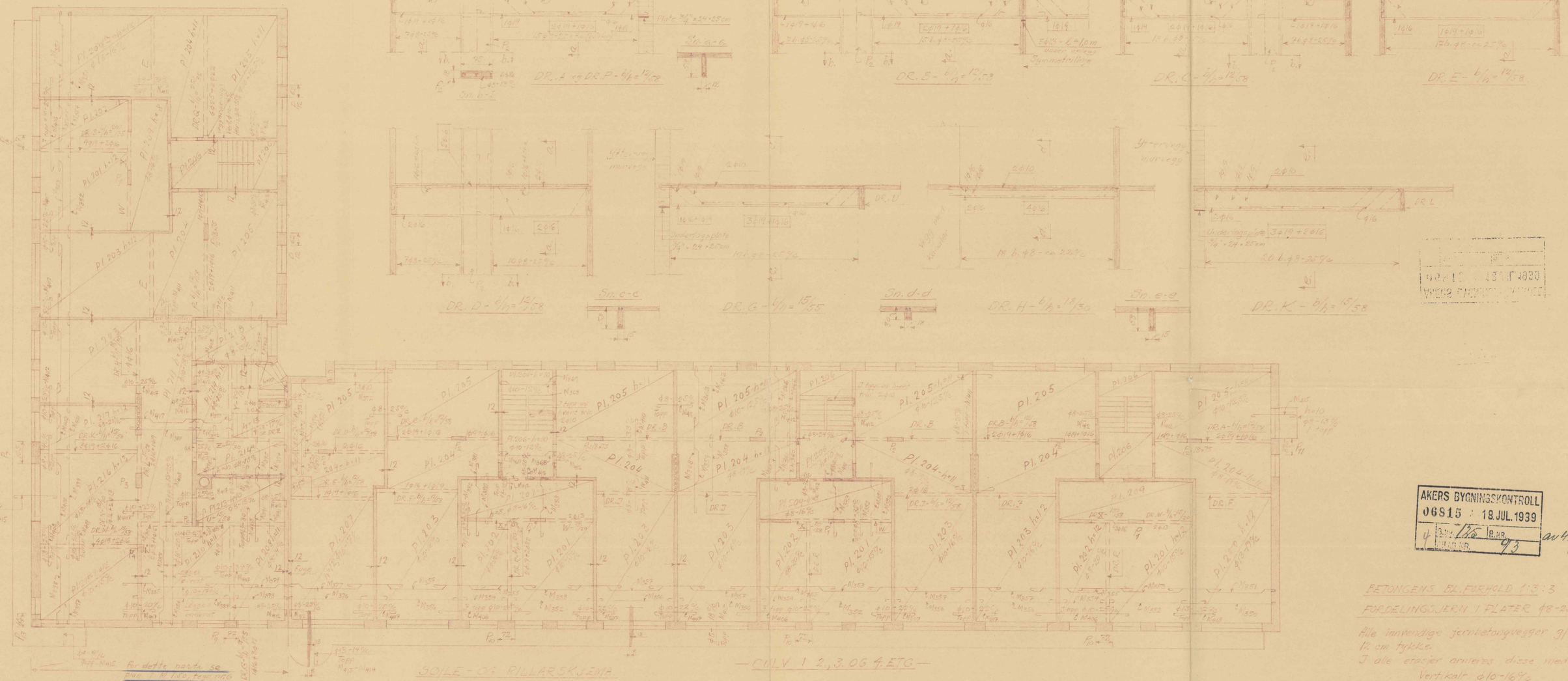
Anmelder:
Arkitektene Nattrøen og Berg,
adr. Klingenbergsg. 5.

Veichefen 28/12 38.

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

Skema sendt Vann og kloakk. 29/12 38.

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



SØLE- OG PILLARSKJEMA

	P_1	P_2	P_3	P_6	P_5	P_7	P_8	P_9	P_{10}	P_{11}	P_{12}	P_{13}
5 etg.	18×70 cm	18×75	18×55	25×20	25×25	67×35	67×35	77×35	72×35	89,5×35	62×35	62×35
	6ø16	6ø16	6ø16	4ø16	4ø16	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6
4 etg.	18×70	18×75	18×55	25×30	25×25	67×35	67×35	77×35	72×35	89,5×35	62×35	62×35
	6ø16	6ø16	6ø16	4ø16	4ø16	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6
3 etg.	18×70	18×75	18×55	25×30	25×25	67×35	67×35	77×35	72×35	89,5×35	62×35	62×35
	6ø16	6ø16	6ø16	4ø16	4ø16	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6
2 etg.	18×70	18×75	18×55	25×40	25×30	67×35	67×35	77×35	72×35	89,5×35	62×35	62×35
	6ø16	6ø16	6ø16	4ø16	4ø16	Klinker i cementmørtel 1:3	Klinker i cementmørtel 1:3	Klinker i cementmørtel 1:3	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6	Alm.stein i kalk-cementmørtel 1:2:6
1. etg.	18×70	18×75	18×55	30×40	30×30	67×35	67×35	77×35	72×35	89,5×35	62×35	62×35
	6ø16	6ø16	6ø16	4ø19	4ø16	Klinker i cementmørtel 1:3	Klinker i cementmørtel 1:3	Klinker i cementmørtel 1:3	Klinker i cementmørtel 1:3	Klinker i cementmørtel 1:3	Klinker i cementmørtel 1:3	Klinker i cementmørtel 1:3

Øvrige del av murtrapp murres i alm. stein i kalkmørtel 1:3.

Alle innvendige murpillarer murres kompakte.

Hvil på pillarer gjelder utvendig konsoldel er fratrukket for utmurig.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
06815 : 18.JUL.1939
Rammetillatelse nr. 125 B.NR. 93
Anm. pA

BETONGENS BL.FORHOLD 1:3:3

FORDELINGSJERN I PLATER 48-25%

Alle innvendige jernbetongvegger gjøres 12 cm tykke.
I alle etasjer armeres disse med:
Vertikalt ø10-16%
Horisontalt ø10-32%
(Unntatt er trapperomsvegg ved DR.Q som armeres med: vertikalt ø10-16%
Horisontalt ø10-25%).

Levert innsendt 16/7-39

Øvrige detaljer se tegn. nr. 5

Revidert 4/8-39

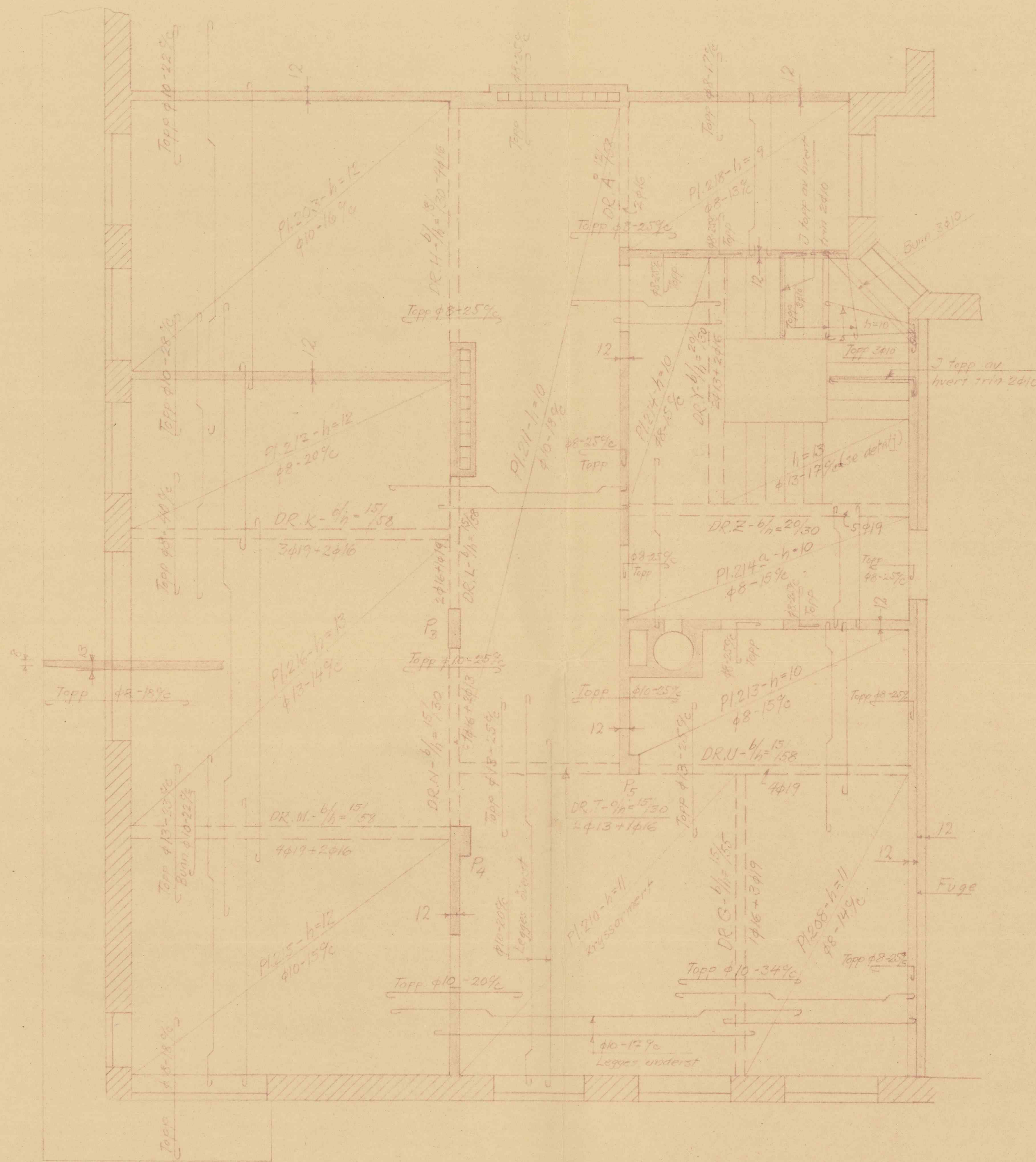
TRYGVE FOSS
INGENIØR M. N. I. F. OSLO.

BYGG: FRYDENBERGV. 145-234

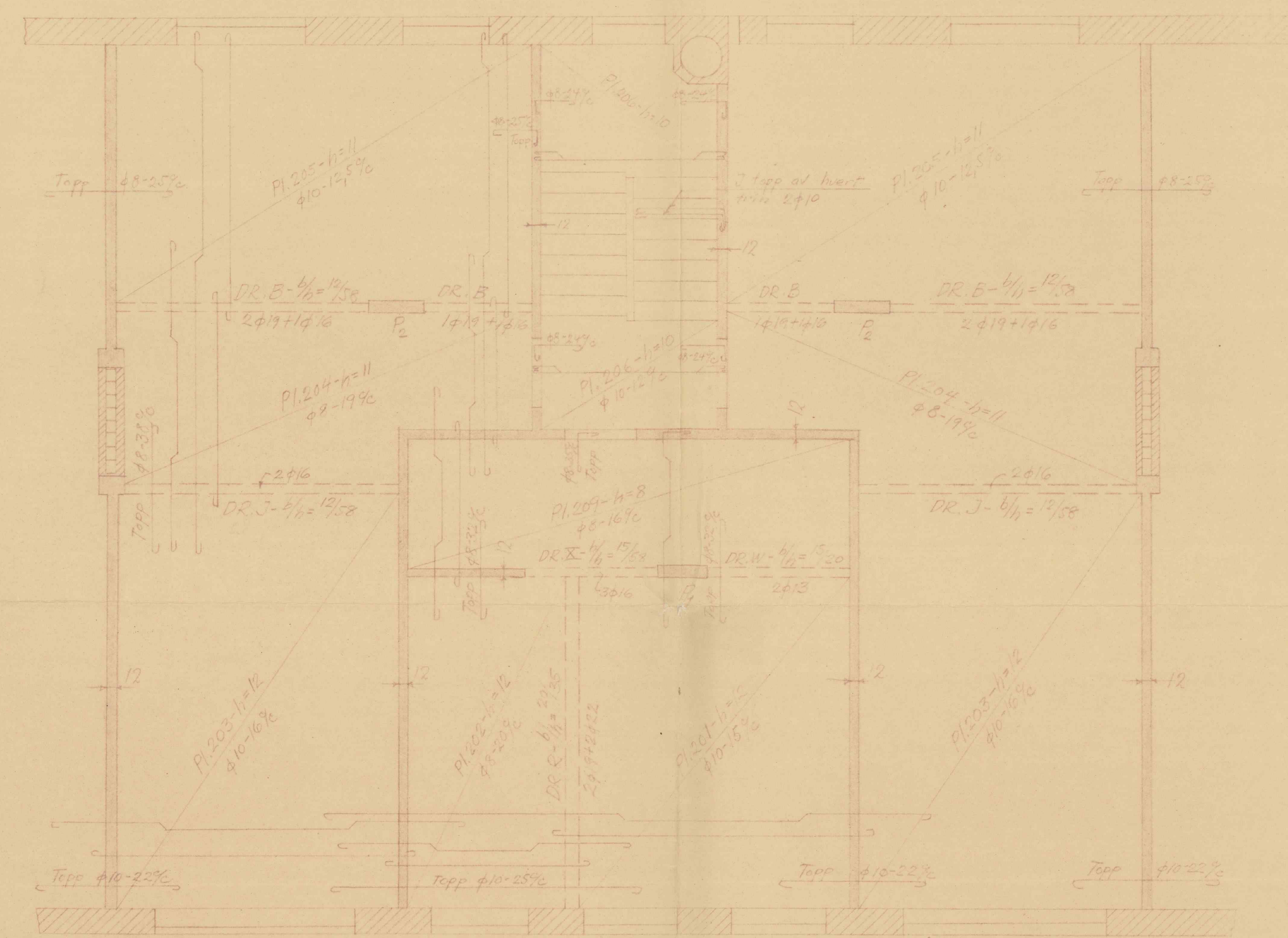
AD: Q. 3. 4 OG 5 ETG. GULV

SØILER OG MURPILLARER

20/5 1939 | Tegn. nr. 4 | MÅL: 1:50



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 A 19.JUL.1939
3 J.NR. 125 B.NR.
97
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 søileskjema på tegn. nr.4.

Over alle vindusåpninger i yttervegger legges 1 stk E-jern nr.16 og 1 stk I-jern NP.16

TRYGVE FOSS INGENIØR M.N.I.F. OSLO		
BYGG: FRYDENBERGVEIEN 125		
AD: GULV I 2,3,4 OG 5 ETG.		
PLAN AV STANDARD- OG HJØRNEBLOKK		
18-7-1939	Tegn. nr. 6	Mål: 1:50

- A - P b/h = 20/30 -

- B b/h = 20/30 -

- C b/h = 20/30 -

- D b/h = 20/22 -

- E b/h = 17/22 -

- F b/h = 22/22 -

- G b/h = 15/60 -

- Snitt c-c -

- Snitt a-a -

- Snitt e-e -

- Snitt f-f -

- Snitt g-g -

- Snitt h-h -

- Snitt i-i -

- Snitt k-k -

- Snitt l-l -

- Snitt m-m -

- Snitt n-n -

- Snitt o-o -

- Snitt p-p -

- Snitt q-q -

- Snitt r-r -

- Snitt s-s -

- Snitt t-t -

- Snitt u-u -

- Snitt v-v -

- Snitt w-w -

- Snitt x-x -

- Snitt y-y -

- Snitt z-z -

- Snitt æ-æ -

- Snitt ø-ø -

- Snitt å-å -

- 1 ETG^{TE} GULV -

Bæreevne og armering i etasjen

- K b/h = 80/25 -

- M b/h = 20/35 -

- N b/h = 30/60 -

- Q b/h = 45/36 -

- S b/h = 45/40 -

- DRT-DIP nr. 24 -

- SØILE P_2 -

- SØILE P_4 -

- SØILE P_5 -

1) Betong i bærende gulvene 1.2-3
2) Fundamentering — — 8°- 25 %
3) Betong i søiler og 12 og 15 cm vegger i kjelleren 1.2-3
4) Betongen skal ha en minste trykkfasthet etter 28 dager på 160 kg/cm² og etter 10 dager 76 kg/cm²

Revidert 24/6-39
DR T og DRT snitt
Dette gj. også en innretning

TRYGVE FOSS		
INGENIØR M. N. I. F. OSLO.		
BYGG: FRYDENBERG		
AD: 1. ETG^{TE} GULV		
24-5-1939	Tegn. nr. 3	Mål: 1:100

Aker Byggingsvesen
128 83
Bilag nr. a/y
B.A

AKERS BYGNINGSKONTROLL
05875 A 24. JUN. 1939

Aker Bygningsvesen
Bm.
Bilag nr. 125 78 as4 P.A

AKERS BYGNINGSKONTROLL
05876 ★ 24. JUN. 1939
ANTAL BILAG 3

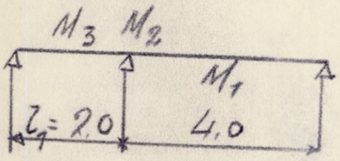
Frydenbergveien 125/ 2, 3, 4, 5.

1. etg.'s gulv.

Pl. 100 l = 4.0 m.

g = 290 kg/m²) Ifölge "Kapferer"
b = 120/410 ")
p = 200 ")
σ = 46/1200)

M_1 = 0.08250.410.4² = 540 kgm.
0.08667.200.4² = 277 "
817 kg/m.



1 : 2

ho = 10.5 h = 12 fj = 7.35 cm² = 13ø - 18 c/c

M_2 = - 0.09375.610.4² = 915 kg/m.
h_o = 9.5 σ = 50/1200 $M_o = \frac{100.\ 9.5^2}{119}$ = 760 "
ΔM = 15.5 tcm.

$F_j = \frac{100.\ 9.5}{125} + \frac{15.5}{1,2.8} = 7.6 + 1.6 = 9.2$ cm²

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

$F_j' = \frac{15.5}{0.45.8} = 4.3$ cm. Har 4.93 cm²

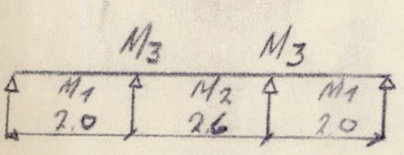
~~Neg. mom ved 0,5 l_1~~

Har 13ø - 36 = 3.67 cm²
Pl. 101 " 8ø - 40 = 1.26 "
Till. 10ø 18 = 4.38 "
9.31 cm²

Neg. mom. ved 0,5 l_1

M_3 = - 0.06250. 410. 2² = 102 kgm.
0.16667. 100. 2² = 67 " 169 kgm.

$f_j = \frac{16900}{0,9.9,5.1200} = 1,65$ cm² Jern fra pl. 100 föres helt over.



1,0 : 1,3 : 1,0

Pl. 101 l = 2.0 m.

g = 265 kg/m²) M_1 = 0.06581.385.2² = 100 kgm.
b = 120 ") 0.10305. 200. 2² = 82 "
385 ") h_o = 9,5 h = 11 182 kgm.
p = 200 ") fj = 182000 / 0.9. 9,5.1200 = 1.8 cm² Bruk 8ø - 20 c/c

Frydenbergveien 125/ 2, 3, 4, 5

1. etg.'s gulv.

(Pl. 102 l = 2.6 m.

g = 240 kg/m^2)
b = 120)
Lettv.= 100)
460)
p= 200)

M_2 = 0.04484. 460. 2.6^2 = 140 kgm.
0.06991. 200. 2.6^2 = 95 "
235

σ = 30/1000

h_o = 7.5 h = 9 fj = 3.5 cm^2 = 8ϕ 14 c/c

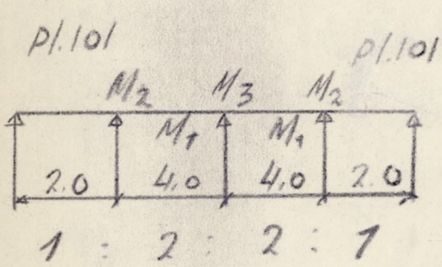
Neg.mom. M_3 = 0.13547. 425. 2^2 = 230 kgm.
0.15216. 200. 2^2 = 120 "
350 kgm.

σ = 38/1000

h_o = 7.6 h = 9 fj = 5.24 cm^2)
2) Har pl.101 og 102 = 3.06 cm^2)
Fra pl.103 10 - 32 = 2.46 ")
5.52 cm^2)

1)Har 8ϕ-40 = 1.26 cm^2
" 8ϕ-28 = 1.80 "
" 13ϕ-36 = 3.66 "
6.62 cm^2

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



M_1 = 0.04688. 410. 4^2 = 310 kgm.
0.06771. 200. 4^2 = 220 " 530 kgm.

σ = 35/1200 h_o = 10.5 h - 12 fj = 4.65 cm^2 = 10ϕ-16 c/c

Neg. mom.

M_2 = 0.25.410. 2^2 = 410 kgm.
0.31667. 200. 2^2 = 255 " 665 kgm.

σ = 46/1200 h_o - 9.5 fj = 6.65cm^2 Har 8ϕ-40 = 1.26 cm.
" 10ϕ-32 = 2.46 "
Till. 10ϕ-25 = 3.14 "
6.86 "

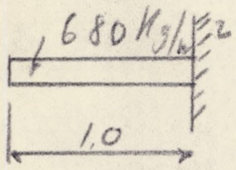
M_3 = 0.09375. 410. 4^2 = 615 kgm.
0.10 . 200. 4^2 = 320 " 9.35 kgm.

σ = 50/1200 h_o = 10.5 h = 12 fj = 8.45 cm^2
Har 10ϕ - 16 = 4.93 cm^2
Till.10ϕ- 20 = 3.93 "
8.86 cm^2

Frydenbergveien 125/ 2, 3, 4, 5.

1 etg.'s gulv.

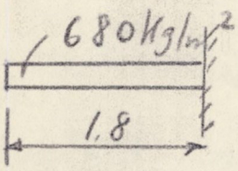
Balkong l = 1.0 m.



g = 240 kg/m^2) M = 680 . 0.5 = 340 kgm.
b = 40 ") σ = 24/1200
p = 400 ") h_o = 11.5. h = 13 fj = 2.66 cm^2 = 8ϕ, 18 c/c
680 ") ved hovedfasade

h = 10 fj = $\frac{34000}{0.9 \cdot 8,5 \cdot 1200}$ = 3.7 cm^2 = 8ϕ - 13 c/c
ved gavl.

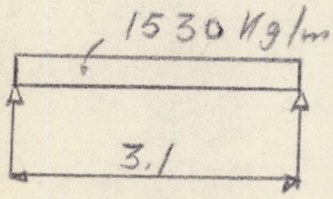
Balkong l = 1.8 m. (Rund)



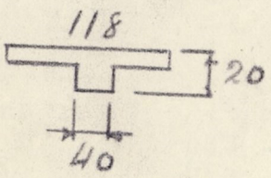
M = 680 . $\frac{1.8^2}{2}$ = 1100 kgm. σ = 50/1200

h_o = 11.5 h = 13 fj = 9.2 cm^2 . 13ϕ - 14 c/c

Drager over 2.9 m. kjellervinduer Hovedfasade



Balkong .....680 kg/m
Drager .....150 "
Vegg over vindu 0.38.10.1800 = ~700 " 1530 kg/m.



M = 1530 $\frac{3,1^2}{8}$ = 1840 kgm. σ = 39/1200

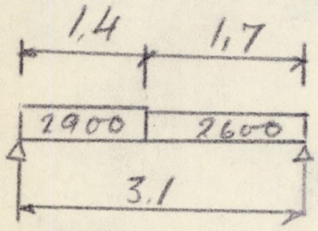
h_o = 13.25 $\sqrt{\frac{184}{118}}$ = 16.5 cm. fj = $\frac{118 \cdot 16.5}{188}$ = 10.6 cm.^{2}

Bruk 4 - 19ϕ

Bruk 2. 16ϕ over 1.3 m. vinduer

τ = 1.09 $\frac{2400}{16,5 \cdot 40}$ = 3.95 kg/cm^2

2.9 m. kj.vindu ved rund balk. Hovedfasade



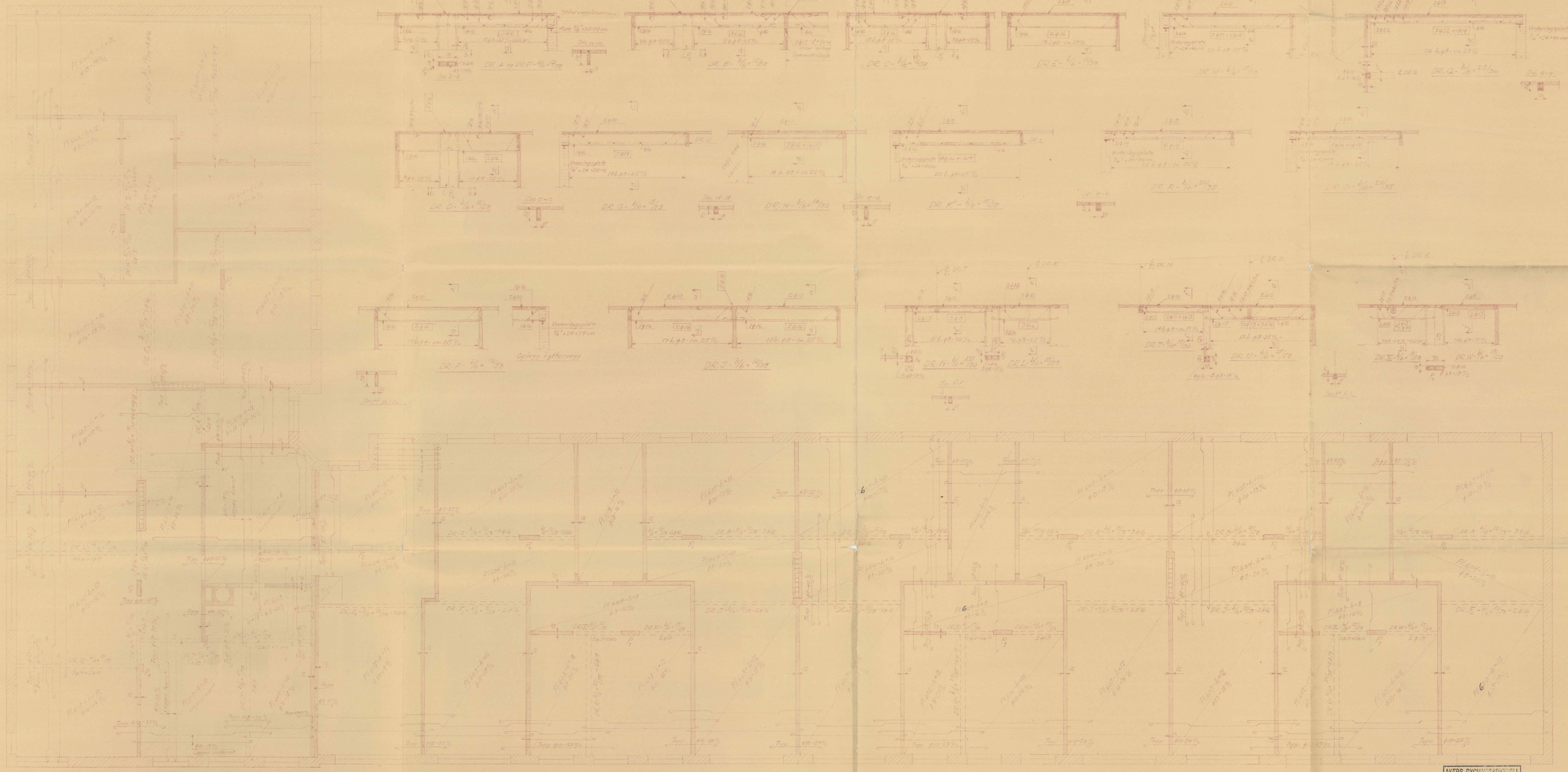
Balkong 680. 1.8 = 1200 kg/m.
Dr. + vegg 850 " 2050 kg/m.

M = 2550 . $\frac{1,67}{2}$ = 2125 kgm. σ = 43/1200

2750 650
700 1900
2950 2550

h_o = 16.5 h = 20 fj = $\frac{118 \cdot 16,5}{160}$ = 12.2 m^2 = 4-19ϕ / 1-16ϕ

τ max = 1,09 $\frac{2950}{16,5 \cdot 40}$ = 4.9 kg/cm^2 Böi op 1- 16ϕ / 1- 19ϕ



AKERS BYGNINGSKONTOR
057/12 12.SEP.1939
104

TRYGVE FOSS
INGENIØR M.N.I.F. OSLO
BYGG: PUPPEVEIEN NEV 19
AD: TAKE
TEGNING: TAKPLAN
9-9-1939 | Tegn. nr. 5 | M&U

Betongblanding 1:2:3
Forskalling i bord av 22 mm
Over alle innvendige åpninger støpes betongbjelker 15 cm brede og 5 cm dype
Dimensjon og armering av bjelker se snitt og detaljtegninger

DR. F - 4/h = 12/158

Opplegg i yttervegg

DR. J - 4/h = 12/158

DR. N - 4/h = 15/130

For dimensjon a og b samt armering se tabell tegn. nr. 4

DR. L - 4/h = 17/158

For armering se tabell tegn. nr. 4

Snitt a-a

Snitt c-c

Snitt e-e

DR. M - 4/h = 15/158

DR. Q - 4/h = 25/130

DR. R - 4/h = 20/135

DR. S - 4/h = 20/135

DR. T - 4/h = 15/130

DR. U - 4/h = 15/158

Hull e/ eg. skal sånt armering se tabell tegn. nr. 4

DR. X - 4/h = 15/158

DR. W - 4/h = 15/130

Snitt f-f

Snitt g-g

DR. Y - 4/h = 20/130

Repos drager

DR. Z - 4/h = 20/130

Repos drager med overliggende trappeløp

PLAN: SE TEGN. NR. 4 og 6

AKERS BYGNINGSKONTROLL
06815 A 18. JUL. 1939
Gnr. 175 Bnr.
Lnr. 94

av 4. p. 11

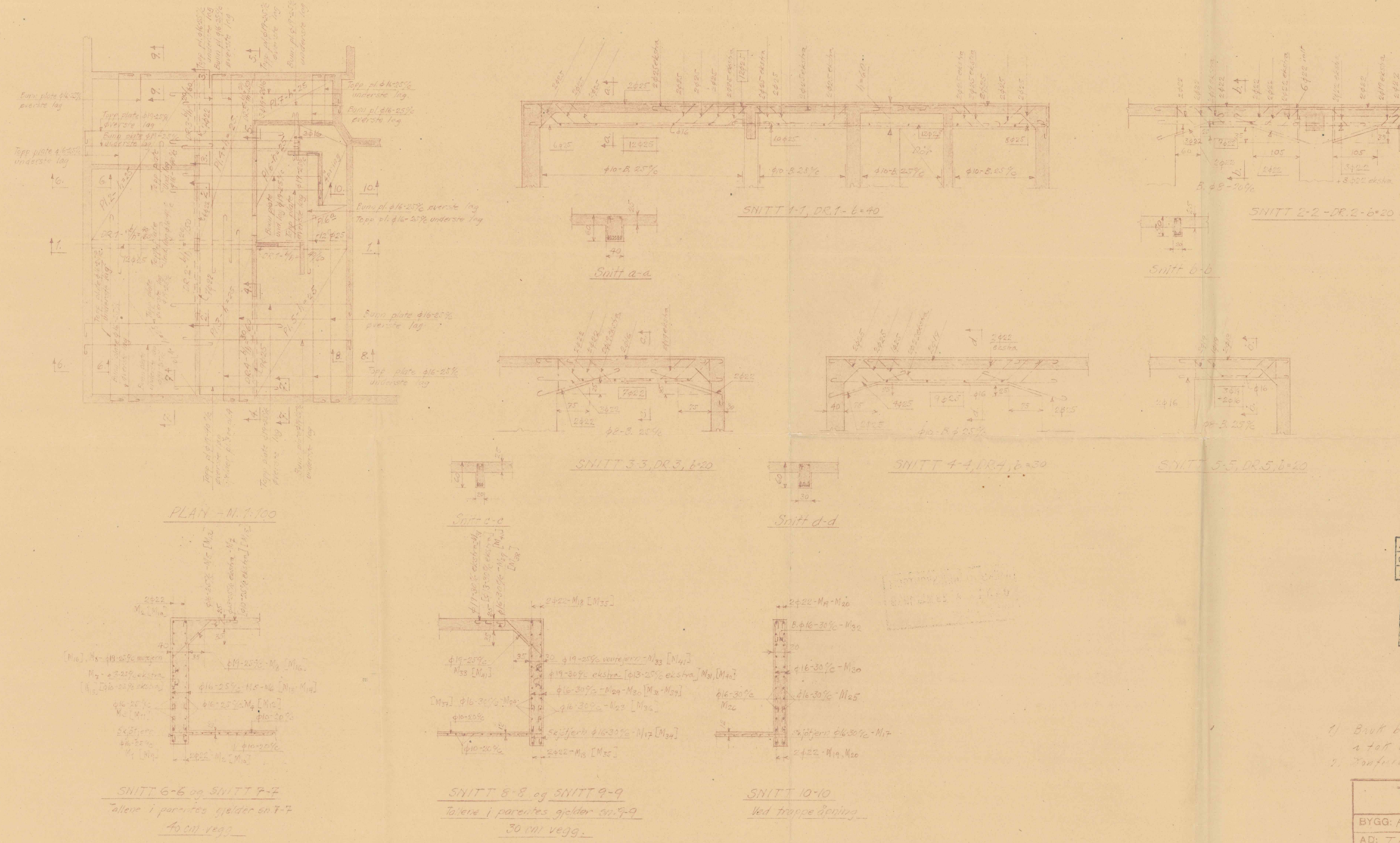
TRYGVE FOSS
INGENIØR M. N. I. F. OSLO.

BYGG: FRYDENBERGVEIEN 135

AD: GULV I 2, 3, 4, OG 5. ETG

DETALJER

18/7 1939 | Tegn. nr. 5 | Mål: 1:50



Aker Bygningsvesen
G.nr. 125 B.nr.
Bilag nr. 62.

av 4. g. A

AKERS BYGNINGSKONTROLL
04547 * 23.MAJ.1939
ANTAL BILAG 7

1) Bruk betong blanning 1 3 3 i tak og vegger
2) Konferer også tegn. nr. 1.

TRYGVE FOSS
INGENIØR M. N. I. F. OSLO.

BYGG: FRYDENBERGV. 125-2345
AD: TAK OG VEGGER I DEKNINGSRUM

16-5-1939	Tegn. nr. 2	Mål 1:100 1:50

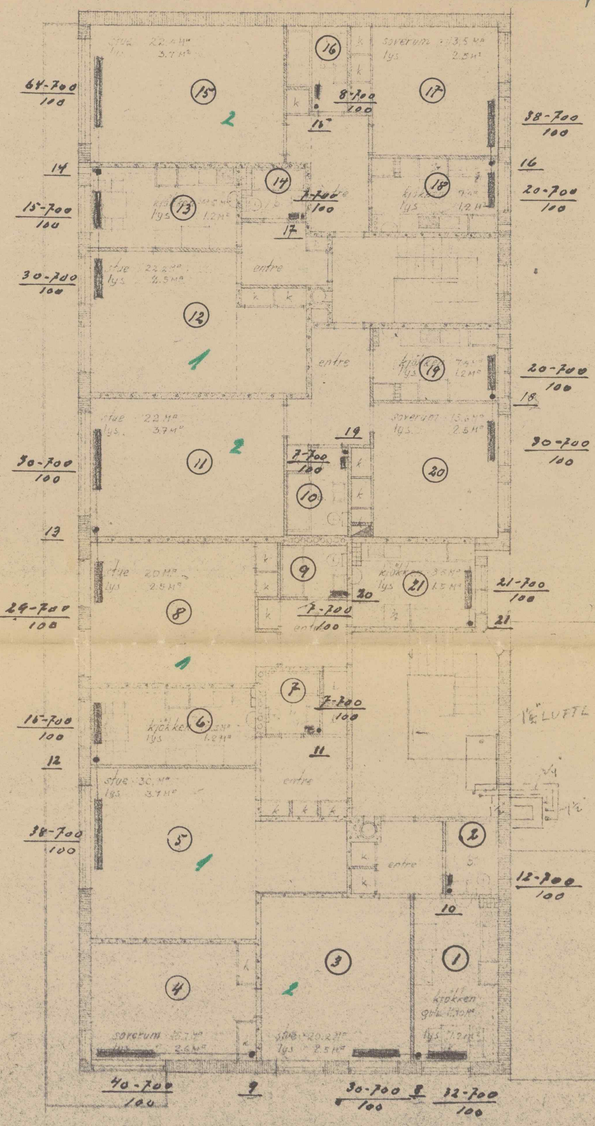
FRYDENBERGVEIEN

AKERS BRANDVESEN
1003 17. AUG. 1939

AKERS BYGNINGSKONTROLL
07639 12. AUG. 1939
Gnr. 125 Bnr. 104
Lnr. 104

a14
P. A

ANTTI KORPIJOKEN OG JAELE SIVILARKITEKTER M.N.A.L.
Dato 7/3 39



5te. ETASJE

Murene utvendig tegl
innvendig betong
innvendig vegger tegl og betong

MÅL 1:100

HUSORDENSREGLER

FOR

GRENSEVEIEN 30 Borettslag

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

1. Ro og orden

Vanlig ro mellom 23-08 (alle dager).

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

Oppganger og kjeller skal ikke være oppholdssted.

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

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

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

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

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

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

2. Forespørsler, forslag eller klager

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

3. Fremleie

Fremleie er tillatt etter godkjenning av styret.

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

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

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

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

Markiser må godkjennes av styret.

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter
for
Grenseveien 30 Borettslag Org. nr. 984453183

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

Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Vedlikehold

4 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

Felleskostnader og pantesikkerhet

6 -1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7 – 1 Mislighold

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

7 – 2 Pålegg om salg

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

7 – 3 Fravikelse

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

Styret og dets vedtak

8– 1 Styret

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8– 3 Styrets vedtak

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

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

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

8– 4 Representasjon og fullmakt

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

Generalforsamlingen

9– 1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9– 2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9– 3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9– 4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9– 5 Møterett

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

9– 6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

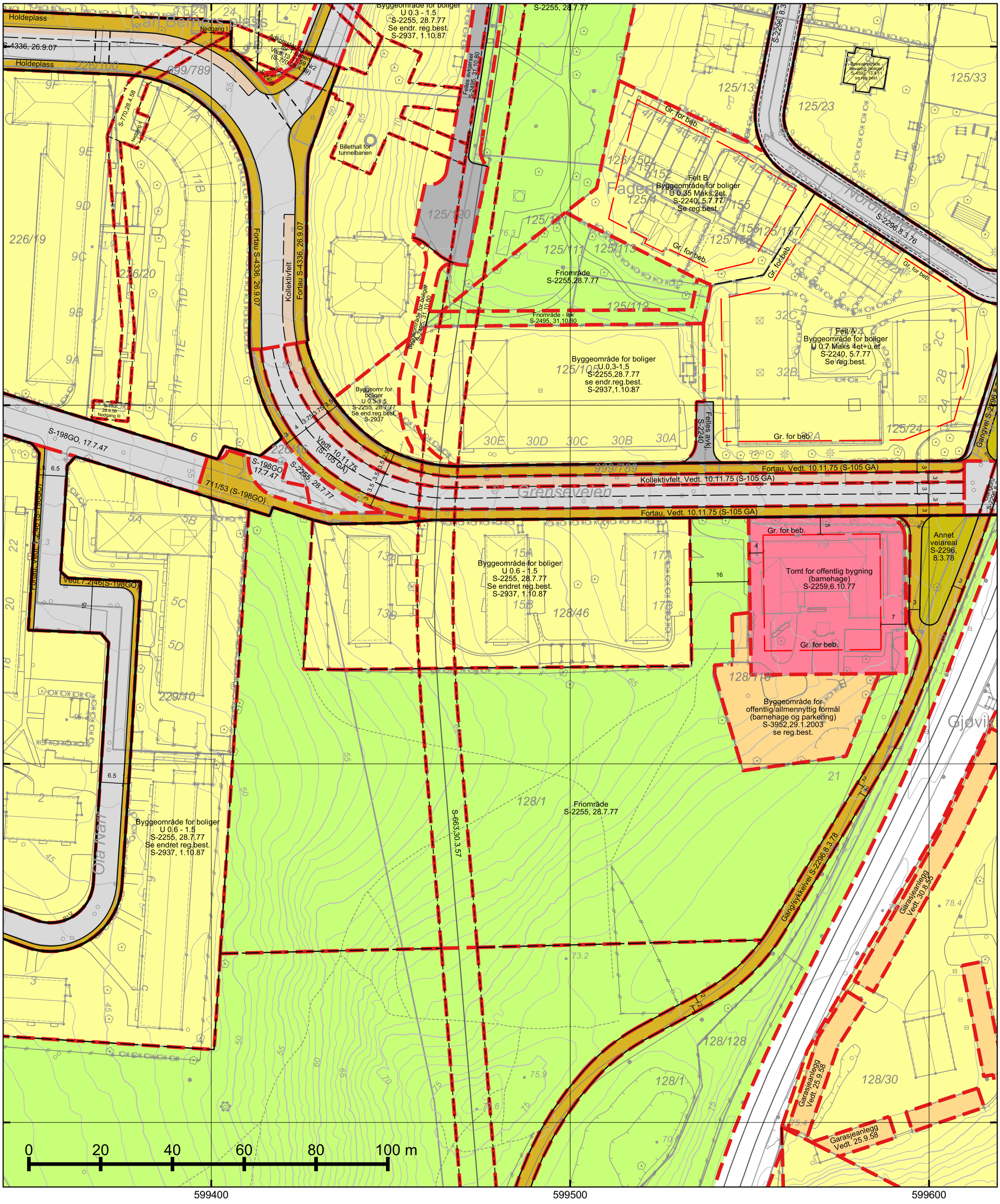
Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

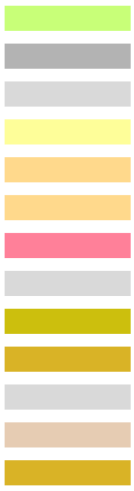
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157315/ 86532112
Adresse: Grenseveien 17
Gnr/Bnr: 128/46
Deres ref.:
Kommentar:

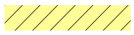
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

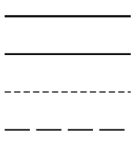


40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
110 - Bolig m.tilh. anlegg
111 - Garasje i boligområde
149 - Offentlig/allmennyttig
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
313 - Skulder/bankett
315 - Kollektivfelt/kollektivgate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



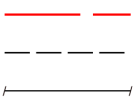
660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense

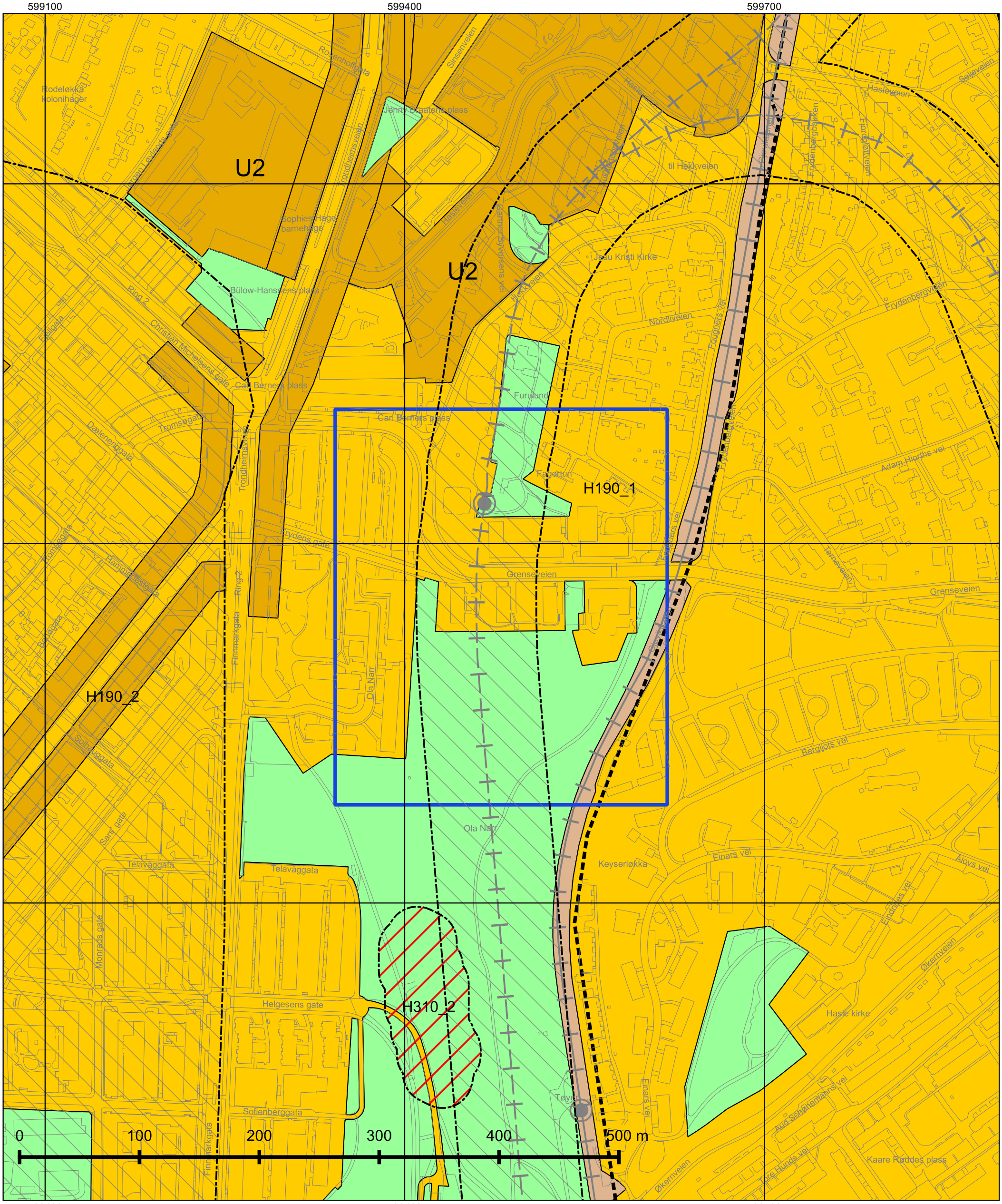


70 - Felles avkjørsel
312 - Fortau
313 - Skulder - bankett
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
325 - Veigrunn i tunnel
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)



Grense for bebyggelse
Regulert kjørefelt
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157315/86532112
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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