GRENSEVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet

Grenseveien 16, 0571 OSLO

OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 21, snr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 25.06.2024 **Rapportdato:** 16.08.2024 **Oppdragsnr.:** 15289-1447 **Referansenummer:** WH3316

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Toroms eierseksjon fra 2015, beliggende ved Carl Berners plass i etablert boligstrøk med blokkbebyggelse. Gjennomgående lofts-leilighet i femte etasje med takterrasse og godt utsyn. Sentral beliggenhet med forretninger og servicefunksjoner i gatenettet. Holdeplasser for buss og T bane i nærheten. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Beboerparkering i området.
Leiligheten er en av 10 loftsleiligheter, ferdigstilt i 2015. Søknad om ombygging av loft i bebyggelse fra 1930- tallet til 10 nye leiligheter i Grenseveien 8 - 26 er mottatt i plan og bygningsetaten den 21.06.2012. Tiltaket er prosjektert i henhold til byggeforskrifter av 2010 (TEK 10). Energikrav, ventilasjon, branntekniske forhold, vann- og avløpsinstallasjoner er utført i.h.t. disse forskriftene. Leilighetsskillende vegger og etasjeskille mot underliggende etasje skal tilfredsstille krav til brannmotstand og lydisolasjon. Det vil si at de skal ha brannmotstand minst EI 60 og i tillegg være lydisolert. Med EL 60 menes at konstruksjonen skal være konstruert for å motstå sammenbrudd i minst én time ved overtenning på den ene siden. Takterrassen gir vertikale glassflater mot rommet innenfor som består av stue og kjøkken. Overlysvinduer i takfallet mot gate er montert på linje med vinduer i fasaden under. Et overlys er også montert i våtrom, som er beliggende mot bakgård. Kombinasjonen med vertikale glassflater (Terrassedør og to vinduer) og takvinduer er ment å gi tilfredsstillende dagslys og utsikt/utsyn.
Takkonstruksjonen er bygget om med isolasjon, ventilasjonsspalte og ny tekking. Det er gitt dispensasjon fra krav om heis etter TEK 10. Boligen bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene etter ferdigstillelse og fremstår i god stand. Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Eiendommen utgjør bebyggelsen på nordsiden av Grenseveien mellom Carl Berners plass og Hekkveien. Forhager er etablert mot Grenseveien mellom fortau og oppganger. På grunn av terrengets stigning er bebyggelsen trappet i fem deler med to trappeoppganger i hver del. Oppganger til Grenseveien 16 og 18 utgjør en separat bygningsenhet, avgrenset med valmet takkonstruksjon i begge ender. Bebyggelsen er ifølge tilgjengelig informasjon fra 1930- tallet oppført med grunnmur i betong på fjellgrunn, yttervegger i teglsteinmur, etasjeskiller i betong og saltakskonstruksjon i tre.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

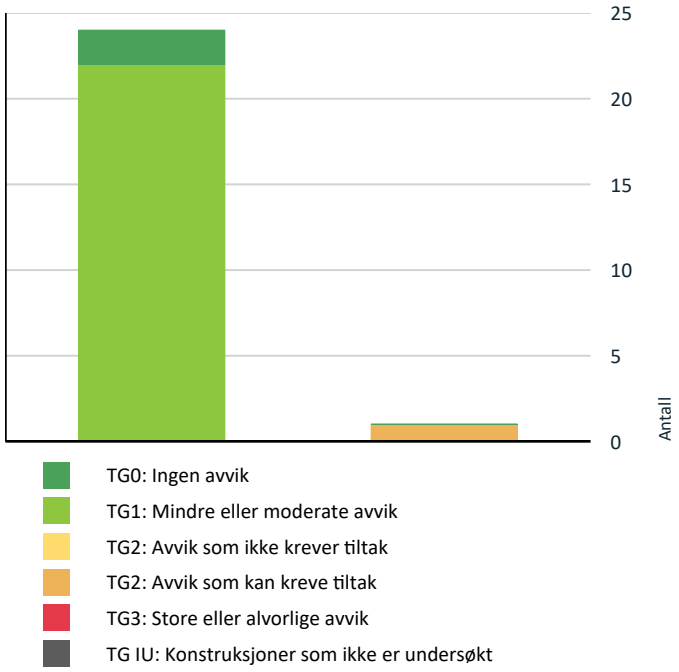
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjent tegning er i samsvar med eksisterende planløsning På plantegning fra byggesøknaden er arealet oppgitt til BRA 48 kvm. Som følge av isolering av tak og vegger og oppbygging av gulvet er volumet av loftsrommet vesentlig redusert. Eksakt størrelse på arealet i ferdig bolig er ikke mulig å beregne på tegnebrettet, og arealet er oppmålt til ca. 46,5 kvm på befaring, forhøyet til 47 kvm.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygningen er ferdigstilt i 1933, og byggeforskrifter av 1927, tilknyttet bygningsloven av 1924 ligger til grunn for grunnleggende konstruksjonsmessige forhold. For tiltak utført i nyere tid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600. Det foretas imidlertid tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for.
Søknad om ombygging av loft til 10 nye leiligheter i Grenseveien 8 - 26 er mottatt i plan og bygningsetaten den 21.06.2012. Tiltaket er prosjektert i henhold til byggeforskrifter av 2010 (TEK 10). Det er gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene om maksimalt antall etasjer med begrunnelse i at bygningenes volumer ikke endres. Innredning av nye leiligheter på loft utløser forskriftens krav til heis. Det er søkt om dispensasjon fra dette kravet, begrunnet med at eksisterende trapperom er for små til å inneholde både trapp og heis. Bevaringshensyn utelukker etablering av utvendige heisanlegg mot bakgård.

Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter, som de er utformet i henhold til, blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Tilgjengelig informasjon i kommunens digitale bygningsarkiv er gjennomgått. Detaljerte beskrivelser om utforming av tiltaket med nye loftsleiligheter og takterrasser er ikke tilgjengelige. Tilstandsrapporten kan derfor ikke ta hensyn til forhold/opplysninger som kan være tilgjengelige ved fysisk innsyn i byggesaken. Tilstandsrapporten er som nevnt basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1933

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok.
Loftsleiligheten er ferdigstilt i 2015.

Standard
Leiligheten holder god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår med godt vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon, tekket med rød betongtakstein.
Takkonstruksjonen er bygget om i forbindelse med etablering av leiligheter på loft. Ny takstein og er lagt og nye beslag er montert. Snøfangere er montert over terrasse.
Når loftet bygges om til bolig, får taket helt andre påkjenninger enn det hadde tidligere. Mens det før skulle dekke et kaldt loft, skal det etter ombyggingen beskytte en oppvarmet bolig. Den teknisk beste løsningen er å isolere på utsiden av de gamle takbordene. Det reduserer faren for fuktproblemer og gir ikke problemer med kuldebroer. Utvendig isolering medfører imidlertid endret utseende ved takgesims (overgang til yttervegg) og større møne-høyde. Slike endringer tillates ikke der bevaringshensyn er innført. Taket er derfor etterisolert fra innside.

Det foreligger ingen detaljert beskrivelse av hvordan taket er bygget opp med isolering og ventilasjon. Konstruksjonen skal være utført i.h.t. byggeforskrifter av 2010, med de krav til energieffektivitet som fremgår av disse forskriftene

Generelt om isolerte yttertak:
Skrå tak med isolerte takflater og luftet tekking utføres med isolasjon mellom taksperrer, som er utlagt med senteravstand på 60 cm. Konstruksjonen har et ventilert luftesjikt mellom varmeisolasjonen og tekkingen. Luftsjiktet sørger for en mest mulig kald takoverflate, som sikrer at snø ikke omdannes til is som tetter nedløp og forårsaker isdannelser i og utenfor takrenner med den risiko dette innebærer. Luftesjiktet vil også fjerne fukt fra taket, og i noen grad fjerne fukt fra mulige innvendige luftlekkasjer gjennom taket. Som isolasjon mellom taksperrer brukes lett mineralullisolasjon av Glava eller Rockwool. .

TG 1 Vinduer

Vinduer i malt tre med tolags isolerglass.
Enkelte vinduer er åpnet og sjekket og det er konstatert normalt god standard. Vindusrammenes anslag mot karm, tettelister mellom karm og ramme, hengsler, åpne og lukkefunksjoner fremstår i normalt god stand. Aldersrelatert slitasje etter ca. 10 års bruk vil likevel foreligge.

TG 1 Dører

Entrédør i B-30 standard med 35 desibel lydmotstand. Elektronisk lås.
Terrassedør i malt tre med tolags isolerglass.
Brannkvalifisert dør i stål mellom terrasse og oppgang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og bod med utgang fra stue, dekker et areal på ca. 13 kvm. Terrassedekke i betong med fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm på overflate. Liggende malt tre-panel på rekkverk og på yttervegg mot stue/kjøkken. Rekkverkshøyde: 1,1 m. Rekkverket er avsluttet med sort beslag med omlegg over takstein utenfor. Belysning er montert på vegg mot stue/kjøkken.

Avløp fra terrasse er etablert nær rekkverket i front, og er antagelig ledet til takrenne. Avløp fra terrasser bør være frostfrie. Når avløpet er lagt utvendig anbefales det å montere termostatstyrt varmekabel for å unngå frostskader. Det er ikke kjent for undertegnede hvordan avløpet er tilrettelagt, og om det er frostsikret. Dersom det ikke er frostsikret må man regne med at is og smeltevann kan bli liggende på terrassegulvet.

Løse fliser på terrassen er nylig erstattet med nye fliser og terrassen fremstår i normalt god stand. Eksisterende fuger er noe slitte. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje på membranløsninger og tetningsdetaljer kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVFLATER:
Laminat med uttrykk som en-stavs eikeparkett er lagt i entré, stue/kjøkken og soverom.
Våtrom: Fliser med uttrykk som eikeparkett er lagt på underliggende fliser i regi av dagens eier for ca. 3 år siden.
VEGGFLATER:
Lys grå fliser i våtrom. Mikrosement er lagt på vegg mot terrasse, på pusset pipe i stue/kjøkken og på vegg bak seng i soverom. Malte plater på øvrige veggflater.
HIMLINGER:
Malte plater. Downlights i våtrom, stue/kjøkken og soverom.

Innvendige overflater i leiligheten holder god standard. Eventuell framtidig oppussing med oppmaling av vegg- og himlingsflater er oversiktlige og kurante.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Det fremgår av byggesøknad fra 1930- tallet at etasjeskiller i bygget er prosjektert med betong-dekke.
På 1930- tallet ble etasjeskiller i betong, forskalet, armert og støpt på stedet.
Det foreligger ikke beskrivelser av hvordan isolering og avretting er utført, men isolasjonen mellom nye loftsleiligheter og etasjen under skal være i samsvar med de krav til energieffektivitet og lydisolasjon, som fremgår av teknisk forskrift av 2010. I tillegg skal gulvflater på loftet være avrettet.

TG 0 Radon

Radonmåling er ikke relevant for denne leiligheten fordi den ligger i femte etasje over utvendig terreng.
Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng.

Radonforekomster kan finnes i kjeller. Eiendommen er beliggende i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.
Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10).
Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

TG 1 Pipe og ildsted

SKORSTEIN:
Pusset og malte teglsteinspiper i bygget.
I denne leiligheten er det en skorstein i stue/kjøkken, en skorstein i soverom, og en på terrasse.
ILDSTED:
Elementpeis med ildfast glass i sort stålramme. Ildfast sten i peisens brann-kammer.
Det er et avvik at det ikke er montert ildfast plate på gulv rundt peisen.

Tilstanden til eksisterende teglsteispiper er et anliggende for sameiet, og er ikke sjekket i forbindelse med denne rapporten.
Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe.
Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive heftegenskaper da denne bygningen ble oppført i 1932/33 enn senere på 1900- tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører med sorte grep.
Dørene har flate terskler for at behovet for sirkulasjon av luft mellom rommene skal være ivaretatt. Spalter i innvendige dører er et krav der balansert ventilasjon er installert.

TG 1 Andre innvendige forhold

FAST INVENTAR:
Skyvedørsgarderobe med to glatte hvite fronter er montert i soverom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Tiltaket er prosjektert etter tekniske forskrifter av 2010. Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke mottatt, men ved søknad om ferdigattest står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Forutsetning for at ferdigattest kan gis er at dokumentasjonen er komplett. Brukstillatelse er datert den 17.02.2015, og ferdigattest den 29.10.2015.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Lys grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater i himling. Himling i våtrommet er skrå bortsett fra et felt på ca 30 cm x ca. 70 cm rett innenfor dør til rommet. To downlights er montert i himling.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med uttrykk som eikeparkett er lag på underliggende fliser i regi av dagens eier for ca. 3 år siden. Rulle-stein er lagt på gulv i dusj-sone.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk-renne i stål er montert i dusj-sone.
Ukjent membranløsning.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass. Integrert blandebatteri og integrert garnityr med regnfalls-dusj. Integrerte komponenter er lekkasjesikret med drenering ca. 10 cm over gulv i dusj-sone. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne, som er lekkasjesikret rett under klosettskål med åpning under nederste rad med veggfliser. Skapinnredning i mørkbeiset trestruktur med to skuffe-fronter og heldekkende hvit servant. Speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Generelt om sanitærutstyr og alder:
Aldersrelatert slitasje på sanitærutstyret etter ca. 10 års bruk vil forekomme til tross for at både våtrommet og utstyret bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene etter ferdigstillelse.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt etter hvert som slitasje materialiseres. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt og lekkasjer imidlertid øke markert.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

balansert ventilasjon. Avtrekksventil er montert i horisontal del av himling.
Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivaretatt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft når døren er lukket.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

HULLTAKING:
Alt av vannrør og utstyr, som er montert skjult bak veggflater vender mot yttervegg, mot teglsteinspipe og mot vegg til oppgang. Hulltaking fra tilstøtende soverom vil ikke nå installasjoner verken for vanntilførsel til utstyr i våtrommet, eller det som er montert av utstyr. Blandebatteri og røropplegg for dusj er montert mot teglsteinspipe i soverom. Alt av rør og utstyr for øvrig er montert mot knevegg innenfor yttervegg og mot vegg til oppgang, som er oppmurt i teglstein.
Symptomer på fukt i konstruksjoner tilknyttet våtrommet er ikke registrert.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Hvit benkeplate i kompakt-laminat med glattlimt kum i rustfritt stål. Keramisk koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal eller direkte gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at avtrekket i kjøkkenet skal ha tilstrekkelig god effektivitet bør rommet ha kontinuerlig avtrekk, slik det faktisk har med avtrekksventil i himling over innredningen. I tillegg skal ventilator over koketopp ha avtrekk til det fri.
Luften fra avtrekk med ventilator må føres i en separat kanal direkte til det fri. Fordi det blir fettavleiringer i kanalen føres alltid avtrekk fra koketopp i kjøkken til en separat kanal. I hus der det ikke finnes separate kanaler fra kjøkken brukes vanligvis ventilator med omluft (Ventilator med kullfilter), som ikke gir den samme effekten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanntilførsel til utstyr i våtrom og kjøkkeninnredninger er installert med vannrør i rør i rør system.
FORDELERSKAP
Fordeler-skap for vannrør er installert i vegg mellom soverom og våtrom. Tilgang til skapet fra soverom. Skapet er lekkasjesikret til våtrommet.
RØR I RØR SYSTEM:
Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C. Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

AVLØPSINSTALLASJONER:
Felles avløpsstammer (soilrør) i bygningen er installert med avløpsrør i støpejern eller plast.
Røropplegget opp til lofts-gulvet kan være i støpejern fra byggeåret (1933). Eventuelt er det gamle røropplegget skiftet helt eller delvis. Soilrør i loftsleilighetene må nødvendigvis være fra 2014/2015 da loftet ble innredet.

Interne avløpsrør til kjøkken og til utstyr i våtrom er installert med plastprodukter.

GENERELT OM AVLØPSINSTALLASJONER AV PLASTPRODUKTER:
Rørinstallasjoner av plast produsert etter år 2000 har meget god kvalitet. Foreløpig finnes det lite erfaring med slitasje og aldringsskader på disse typene rør/sluk. Svært høye temperaturer medfører imidlertid forvitring av plastprodukter. Belastning med temperaturer på mer enn 60 grader over tid forekommer imidlertid i liten grad i boliger. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges vannrør i kobber eller stål, og avløpsrør i støpejern eller stål.

Det foreligger ikke dokumentasjon for installasjonene. Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv. Den tekniske tilstanden til innstøpte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er rørenes alder og funksjon som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad.
Styrken og levetiden til avløpsrør av plast minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plastmaterialer bør ikke belastes med vann over 60 °C i flere minutter. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges avløpsrør i støpejern eller stål.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, som ble pålagt ved forskrift i nye boliger fra og med 2010 er installert i bygningens loftsleiligheter.
Aggregat for anlegget i denne leiligheten er montert i bod på terrasse.
Balansert ventilasjon begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Energien utnyttes effektivt ved at varmen fra avtrekksluften overføres til den friske luften. Ventilasjonskanaler fordeler friskluften i leiligheten fra ventiler. Ventiler for tilførsel av luft er montert i stue og soverom. Avtrekksventiler er montert i våtrom og kjøkken. Ventilator i kjøkken er holdt utenom systemet for varmegjenvinning.
Balansert ventilasjon er pålagt ved forskrift i nye bygninger fra og med innføring av nye byggeforskrifter i 2010. Anlegget er ca. 10 år gammelt med lang sannsynlig restlevetid. Tilfredsstillende funksjon forutsetter regelmessig utskifting av filtre i aggregatet.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming. Nedstøpt varmekabel i våtrom. Peis i stue/kjøkken.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme stedvis.
Generelt om nedstøpte el kabler:
Levealder for el kabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpemasse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpemassen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 1 Varmtvannstank

Felles tilførsel av varmtvann.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Anlegget er installert i 2014/2015.
NB: Det elektriske anlegget er ikke besiktiget i forbindelse med denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Anlegget er installert i 2015 i forbindelse med etablering av leiligheten.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Anlegget er installert i forbindelse med etablering av leiligheten i 2015.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Anlegget er installert i 2015, og det foreligger ferdigattest for hele byggeprosjektet.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er ikke opplyst om slike rapporter.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke informert om slike forhold.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Generelle krav:
Felles brannvarslingsanlegg er installert.
Sensorer for brannvarsling er montert i entré og stue/kjøkken.
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er samsvar med byggeforskrifter av 2010.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Utstyr for brannsikkerhet er fra 2015.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er samsvar med forskrift av 2010. Sensorer for sentralt brannvarslingsanlegg er montert i entré og stue/kjøkken.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke registrert skader på sensorer i leiligheten.

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

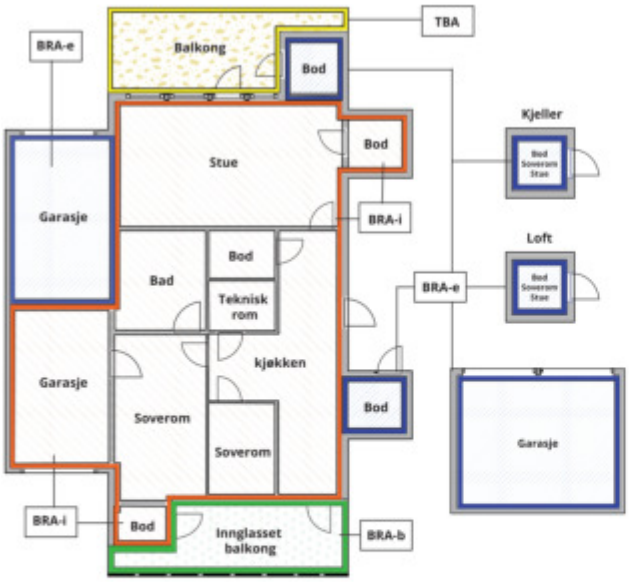
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5. etasje	47	5		52	10	25	77
SUM	**47**	**5**			**10**	**25**	**77**
SUM BRA	**52**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré , Bad/wc/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom	Kjellerbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Høyde under møne, 2,8 m.
Terrasse med utgang fra stue, 10 kvm.
En kjellerbod på 5 kvm følger seksjonen.
Bod på terrasse, ca. 3 kvm.
Boden er ikke måleverdig p.g.a. lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjent tegning er i samsvar med eksisterende planløsning
På plantegning fra byggesøknaden er arealet oppgitt til BRA 48 kvm. Som følge av isolering av tak og vegger og oppbygging av gulvet er volumet av loftsrommet vesentlig redusert. Eksakt størrelse på arealet i ferdig bolig er ikke mulig å beregne på tegnebrettet, og arealet er oppmålt til ca. 46,5 kvm på befaring, forhøyet til 47 kvm.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	47	0

Kommentar

Leilighet	Arealet er oppmålt på stedet

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Philip Oord	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	21		85	4410.7 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse
Grenseveien 16

Hjemmelshaver
Oord Philip

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Grenseveien 8 - 26	78 / 5665	971277963

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toroms eierseksjon beliggende ved Carl Berners plass i etablert boligstrøk med blokkbebyggelse. Adkomst til oppgang fra Grenseveien. Gjennomgående loftsleilighet i femte etasje med takterrasse og godt utsyn.
Sentral beliggenhet med forretninger og servicefunksjoner i gatenettet. Holdeplasser for buss og T bane i nærheten. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Beboerparkering i området.

Adkomstvei

Adkomst til oppgang fra fortau til Grenseveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Opparbeidet felles tomtegrunn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 200 000	2017	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

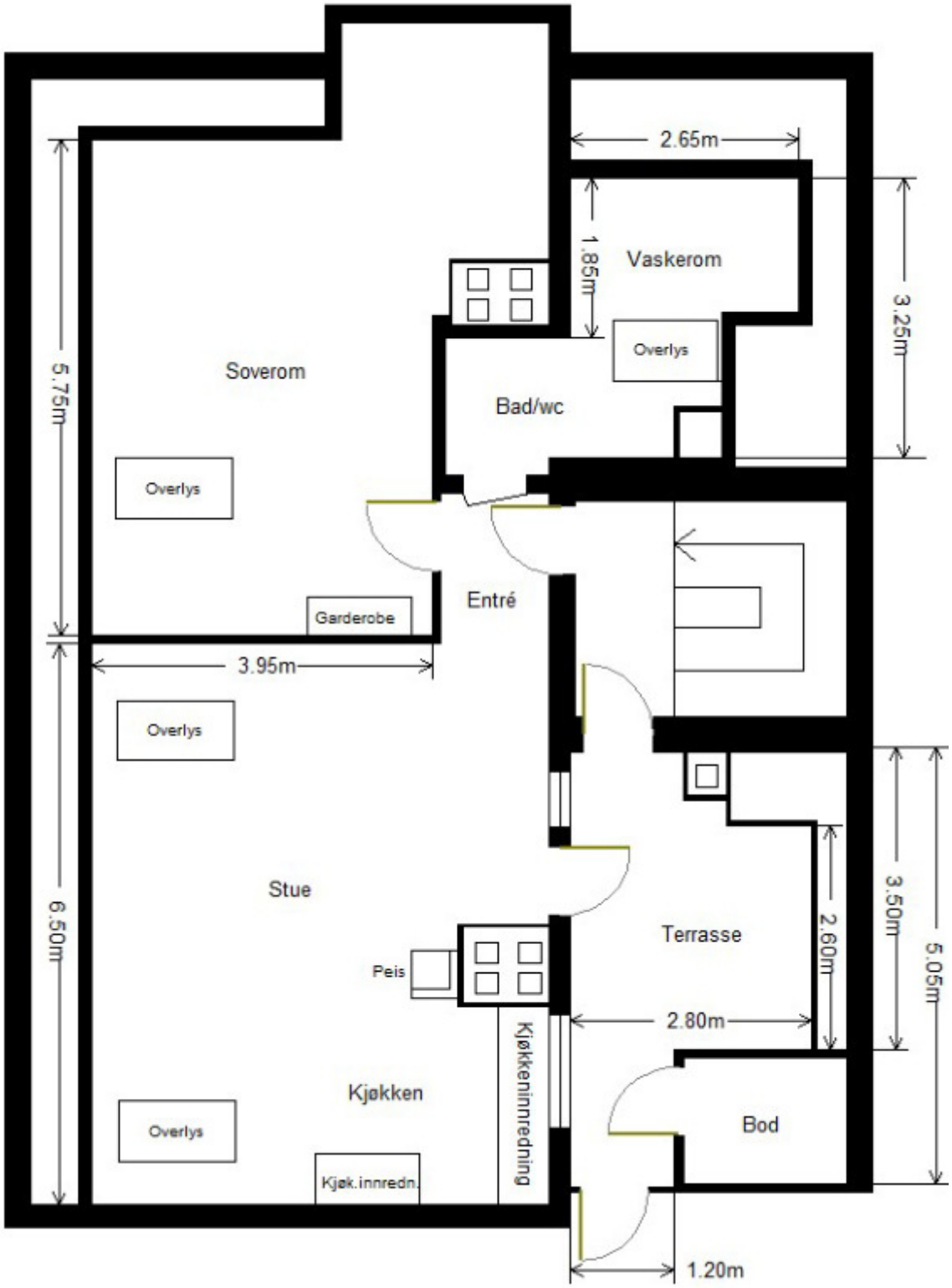
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WH3316

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

PLANTEGNING

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Grenseveien 16	Seksjon nr. 85	5. etasje	BRA. 47 kvm.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240491

Adresse	Grenseveien 16		
Postnummer	0571	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2015	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	9år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Forsikret gjennom sameiet	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Philip	**Selger1etternavn**	Oord

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Jurek Contractors

Redegjør for hva som er gjort og når: Ca 3 år siden. Gulvflisene ble byttet ut pga sprekker som oppstod grunnet riving av bygg i nabolaget.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 29.06.2024

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Det finnes mulighet for lading i sameiet, men disse boksene tilhører sameiet.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Hele leiligheten var et loft før 2015

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
29.06.2024

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Loftet var allerede utbygd da jeg kjøpte leiligheten.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 29.06.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Oord, Philip

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
29.06.2024

NABOLAGSPROFIL

Grenseveien 16

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 231 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	14 min 1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	15 min 1.1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	16 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Hersleb videregående skole	17 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sameiet Christian Michelsens gate...	2 min
Carl Berner	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass Linje 5	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 17	2 min 0.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	3 min 0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	3 min 0.3 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Carl Berner	2 min
Coop Mega Carl Berner	2 min

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	2 min
Apotek 1 Carl Berner Torg	2 min
Vinmonopolet Carl Berner	4 min

SPORT

Lindeberglia Ballbinge	5 min
Rosenhoff	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min
SATS Carl Berner	5 min

«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

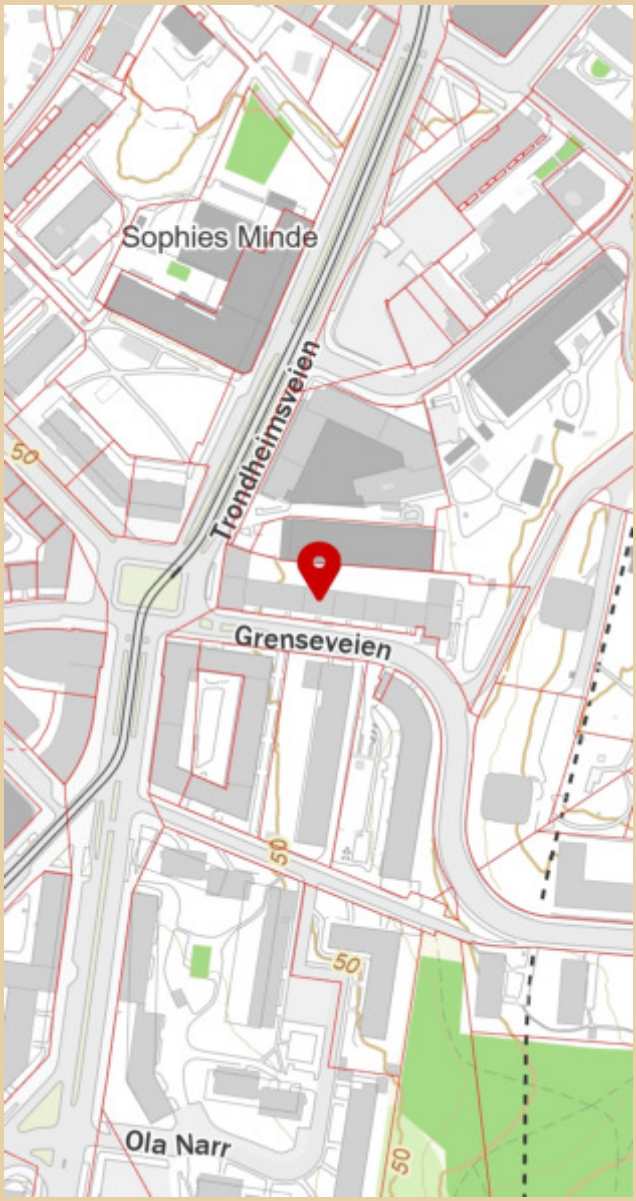
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

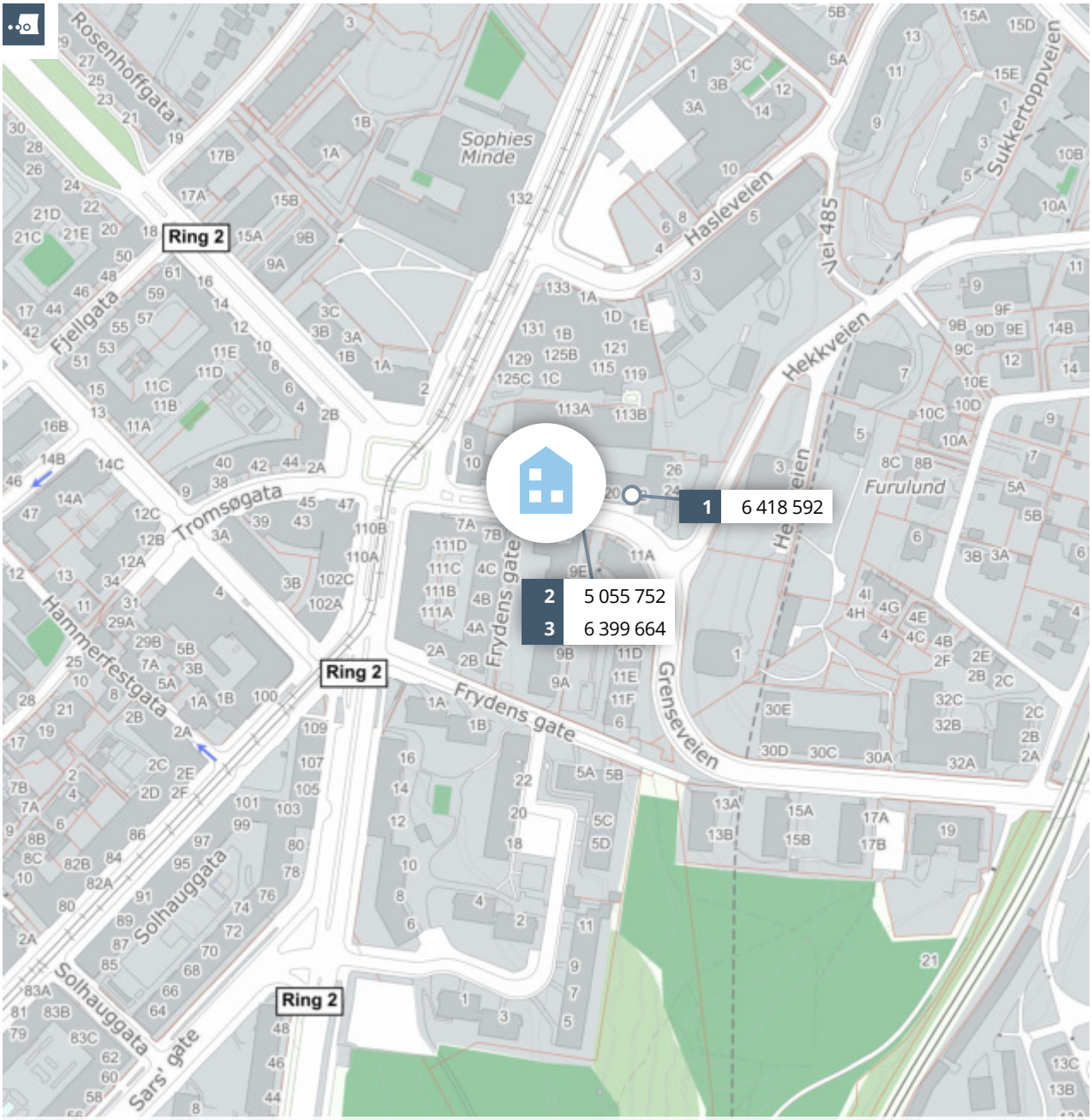
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Dyve & Partnere AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GRENSEVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 17.08.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Michael R. Øistad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grenseveien 16, 0571 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1933

GNR 226 BNR 21 FNR 0 SNR 85 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 9

Verdivurdert til

4 900 000

90 472	4 990 472	106 180
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	47 m²
BRA	52 m²
Byggeår	1933

Fellesutgifter	4 581
Formue	32 437
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grenseveien 22 60 m² 1939	5. etg	2 sov	14.08.2024	6 400 000	**6 320 000**	98 592	6 418 592	**106 977**
2	Grenseveien 18 54 m² 1933	1. etg	2 sov	15.03.2024	4 990 000	**4 920 000**	135 752	5 055 752	**93 625**
3	Grenseveien 18 64 m² 1934	5. etg	2 sov	15.04.2024	6 500 000	**6 300 000**	99 664	6 399 664	**99 995**

Grenseveien 16 er en lys og luftig 2-roms loftsleilighet fra 2015, i sjarmerende bygård fra 1930, ved Carl Berners plass. Leiligheten er gjennomgående, bygd etter TEK10, smakfullt innredet og med et gulvareal på hele 77 kvm. Fra stuen er det utgang til en lun takterrasse på ca. 10 kvm, med varmekabler i dekket og utsyn over byens tak. I motsatt retning er det utsikt helt til fjorden fra takvinduene.

Leiligheten har en sosial stue med lekker elementpeis, takhøyde til 2,8 meter under mønet og god plass til møblering. Kjøkkenet ligger i åpen løsning og har innredning fra Kvik med integrerte hvitevarer. Videre er det et delikat bad med regnfallsdusj og vaskeromssone, samt et flott soverom med skyvedørsgarderobe og stor møbleringsfrihet. Det er bod på terrassen og i kjeller.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

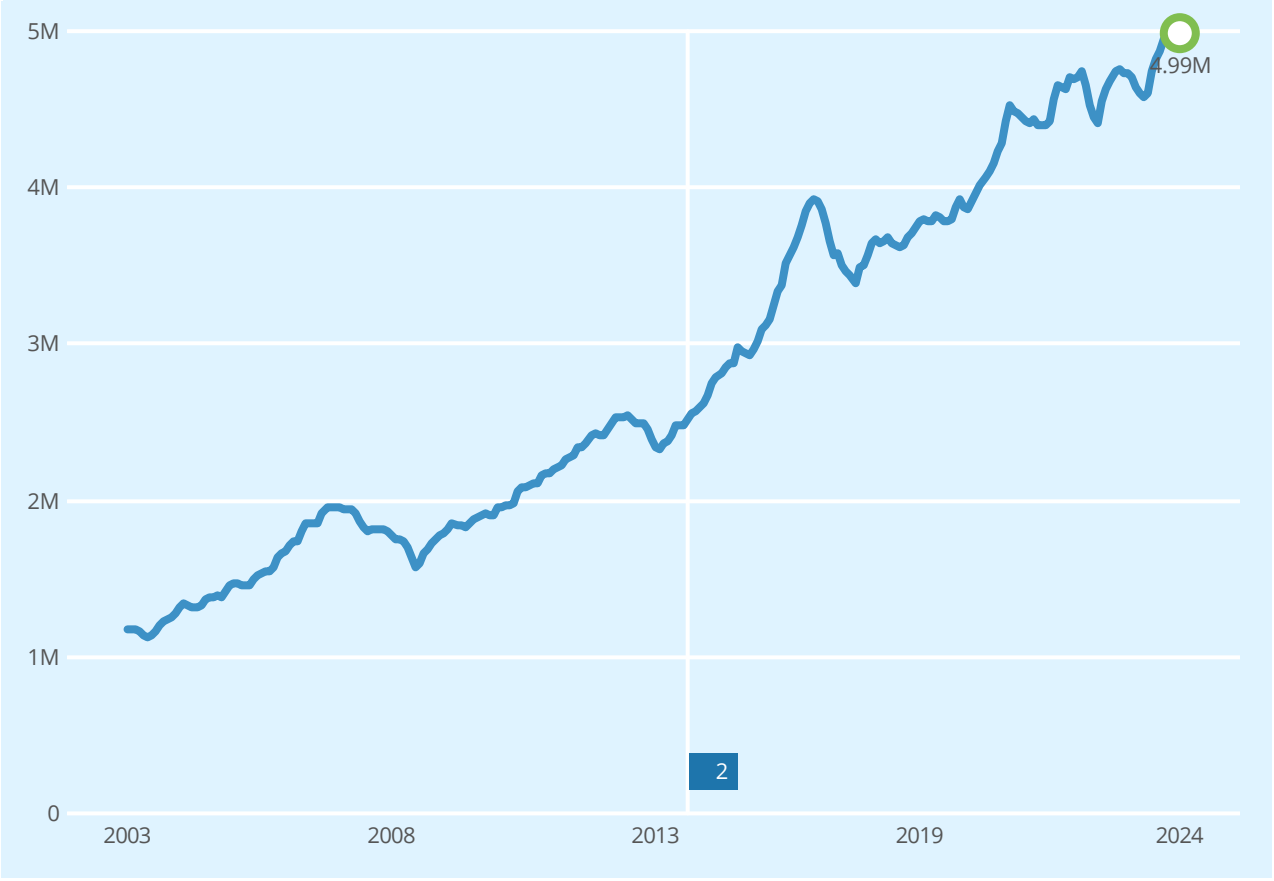
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Dyve og Partnere AS 17.08.2024

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.12.2017		11.12.2017	-	2 200 000	-	2 200 000	3
02.03.2015		02.03.2015	-	3 200 000	-	3 200 000	4
07.01.2015		07.01.2015	-	3 000 000	-	3 000 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 9 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

5.3M
5 028 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
38
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 9 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

5.8M
5 593 000 Salgspris i snitt
5 485 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

106 180 Grenseveien 16 Totalpris 4 990 472
105 139 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
104 065 SINSEN RODE 9 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Sameiet Grenseveien 8-26	V³r ref.:	1855/85	Fødselsdato eier: 20.01.1993
Grenseveien 16	Type:	Boligsameie	
0571 OSLO	Eiere:	Philip Oord	
Organisasjonsnr: 971 277 963	Seksjonsnr:	85	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 5 081

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 612
	Vedlikeholdsl³n	332
	Vedlikeholdsl³n	517
Tilleggsytelser:	Bredb³nd	120
Objekt:	P-plass nr. 1 (18551 - 1)	500

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	90 472	Gjeld siste ³rsoppg.:	92 106
Klient ajourf. l³n:	14 840 073	Klient gj. s. ³rsoppg.:	15 139 104

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 83987200351, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 19.06.2024: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 190
Saldo per 19.06.2024: 2 370 379
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.03.2040)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³nenummer: 83987200335, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 19.06.2024: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 176
Saldo per 19.06.2024: 5 947 735
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.10.2022 (siste termin 30.01.2039)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³nenummer: 83987200343, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 19.06.2024: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 165
Saldo per 19.06.2024: 6 570 876
Andel av saldo: 90 473
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 28.02.2038)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunn Heggelund
Adresse:	Hellinga 11 A
Postnr/-sted:	1151 OSLO
Telefon:	Mob.: 45012293
E-post:	gunn@styrehjelp.as

Boligopplysninger:

Sameiet Grenseveien 8-26	V³r ref.:	1855/85	Fødselsdato eier: 20.01.1993
Grenseveien 16	Type:	Boligsameie	
0571 OSLO	Eiere:	Philip Oord	
Organisasjonsnr: 971 277 963			

4: Sørskilte opplysninger

Webside: www.grenseveien.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.06.2024

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	92 106	Andre inntekter:	996
Annen formue:	32 437	Utgifter:	5 493		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	85	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1933		
G³rds/bruksnr:	226/21 - seksjon:85		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4410.7

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2415051

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0501

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Ikke fyring.

Bredb³nd: Det ble p³ ³rsmøte i 2020 besluttet at sameiet kun skal ha kollektiv avtale for bredb³nd. Kabel-tv m³ den enkelte seksjonseier selv inng³ avtale p³. Usbl tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret/se sameiets hjemmeside.

Boligbyggelaget Usbl er ny forretningsfører fra 01.10.21 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2020. Ta kontakt med tidligere forretningsfører Obos eller seksjonseier.

Sameiet har 30 parkeringsplasser til utleie. Kontakt styret pr e-post parkering@grenseveien.no. Det p³løper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser.

Nøkler til oppganger og sikringsskap kan bestilles hos styret.

Fellskostnader til drift økes med 5% fra 01.01.2023

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Postkasseskilt og navnendring p³ porttelefon bestilles hos styret.

Boligopplysninger:

Sameiet Grenseveien 8-26	V³r ref.:	1855/85	Fødselsdato eier:	20.01.1993
Grenseveien 16	Type:	Boligsameie		
0571 OSLO	Eiere:	Philip Oord		
Organisasjonsnr: 971 277 963				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

Sameiet Grenseveien 8 - 26

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

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

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

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

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

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

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 7 LADING AV EL-BIL OG HC-PLASSER

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

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

§ 8. FELLESKOSTNADER

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

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

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

§ 9. SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

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

§12. STYRET

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14.FORRETNINGSFØRER

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

§ 15.MINDRETALLSVERN

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

§ 16.ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 17.GENERELLE PLIKTER

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

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

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

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

§ 18. VIDEOOVERVÅKNING AV SAMEIETS FELLES AREALER

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

§ 19. INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD

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

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

§ 20. FORSIKRING

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

§ 21. Balkongregler

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

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

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

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

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

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

(7) Det er ikke tillatt å montere markise.

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

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

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

§ 22. Fri rømningsvei på balkonger for toppleiligheter

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

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

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

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GRENSEVEIEN 8 - 26

1. Formål

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

2. Generelt

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

3. Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret i anledning husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme

henvendelser behandles ikke. Kunngjøringer/informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle.

4. Alminnelige regler

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

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

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

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

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

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

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

5. Innvendig vedlikehold

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

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

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

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

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

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

6. Ro og orden

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

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

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

7. Søppel

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

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

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

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

8. Grilling

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

9. Dyrehold

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

10. Balkongregler

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

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

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

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

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

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

(7) Det er ikke tillatt å montere markise.

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

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

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

11. Husordensreglenes virkefelt og overtredelse av reglene

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

12. Endringer av husordensregler

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

13. Husordensregler

Alle beboere har plikt til å følge husordensreglene.

PARKERINGSVEDTEKTER FOR SAMEIET GRENSEVEIEN 8-26

Parkeringsvedtekter for Sameiet Grenseveien 8-26

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024



INNKALLING 2024

Sameiet Grenseveien 8-26

Onsdag 13.03.2024 kl. 12:00
Digitalt på Bonabo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Informasjon til beboerne Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Grenseveien 8-26

Tid og sted: Digitalt på Bonabo

Høringsperiode: Fra: 08.03.2024 kl. 12:00 **Til:** 12.03.2024 kl. 12:00
I denne perioden kan du legge inn eventuelle spørsmål og kommentarer.
Stemmeperiode: Fra: 13.03.2024 kl. 12:00 **Til:** 15.03.2024 kl. 12:00
I denne perioden skal du ta stilling til punktene i sakslisten og avgi stemme.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Fjerning av punkt 6.4 i Husordensregler for sameiet Grenseveien 8-26

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 13.03.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 235 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Fjerning av punkt 6.4 i Husordensregler for sameiet Grenseveien 8-26

Forslag fra Karl-Johan Bruun-Olsen

Kort grunngjeving. Uttrykket «utuktig» har inga juridisk tyding lengre. Det dette uttrykket omfatta tidlegare og det som er gjeldande i dag er godt dekt innanfor norsk lov. Uttrykket er knytt til gjeldande kjønnsmoral – kva no den er for tida. Kva folk gjer heime i sin eigen heim utan at det er til sjenanse for andre, er ein privatsak.

Forslag til vedtak: Eg gjer framlegg om fjerning av punktet «6.4. Utuktig omgang eller tilsvarende er ikke tillatt i sameiet.».

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gunn Heggelund (2023-2025)
Styremedlem, Nadin Elizabeth Martinuzzi (2022-2024)
Styremedlem, Henrik Bugge Halvorsen (2022-2024)
Styremedlem, Idun Bakke (2023-2025)
Styremedlem, Marte Talgø (2023-2025)
Varamedlem, Lars Ansten Slaathaug (2023-2025)

Utdrag fra sameiets vedtekter:

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

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Nadin Elizabeth Martinuzzi og Henrik Bugge Halvorsen er på valg. Marte Talgø har trukket seg fra styret pga. flytting, men vil ikke bli erstattet.

Forslag til vedtak: Fabiola Padilla Patino, Grenseveien 12, for 2 år
Karl Johan Bruun-Olsen, Grenseveien 26, for 2 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	1 930 592	1 725 942
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 060 689	940 318
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-635 175	-735 668
B. Endring arbeidskapital	425 514	204 650
C. Arbeidskapital	2 356 105	1 930 592
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	2 514 573	2 285 821
Kortsiktiggjeld	-158 468	-355 230
C Arbeidskapital	2 356 105	1 930 592

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Grenseveien 8-26

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 093 305	4 745 471	4 635 285	5 114 048
Sum leieinntekt		5 093 305	4 745 471	4 635 285	5 114 048
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 937	53 635	50 000	0
Sum annen inntekt		2 937	53 635	50 000	0
Sum inntekt		5 096 242	4 799 106	4 685 285	5 114 048
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	43 710	31 020	31 000	33 135
Styrehonorar	3	310 000	220 000	235 000	235 000
Driftskostnad					
Energikostnad		461 072	484 918	575 000	450 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	617 043	453 084	504 000	639 000
Kommunale avgifter/renovasjon		801 588	684 436	767 389	883 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	16 170	459	0	17 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	23 832	23 250	31 000	22 000
Reparasjon og vedlikehold	7	436 461	883 925	226 001	454 000
Revisjonshonorar		9 051	13 288	5 200	6 000
Forretningsførerhonorar		106 600	103 596	106 600	112 000
Andre honorar		48 820	95 355	21 001	81 000
Kontorkostnad		6 312	6 552	12 700	13 000
TV/bredb³ nd		129 600	129 600	129 030	129 600
Kontingenter og gaver		0	4 220	1 000	1 000
Forsikringer		188 749	161 627	170 000	207 000
Andre kostnader		6 957	4 019	5 000	3 000
Sum kostnad		3 205 965	3 299 348	2 819 921	3 285 735
Driftsresultat		1 890 277	1 499 758	1 865 364	1 828 313
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		72 362	25 581	0	0
Rentekostnad		901 950	585 022	726 629	996 000
Netto finansposter		829 588	559 441	726 629	996 000
Årsresultat		1 060 689	940 318	1 138 735	832 313
Overført sameiekapital		1 060 689	940 318	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 060 689	940 318	0	0

Balanse 2023 Sameiet Grenseveien 8-26

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 153	57 999
Andre kortsiktige fordringer		7 586	27 327
Forskuddsbetalte kostnader		6 973	193 837
Bankinnskudd og kontanter			
Innestå ende bank		2 480 862	2 006 659
Sum omløpsmidler		2 514 573	2 285 821
SUM EIENDELER		2 514 573	2 285 821

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-12 783 000	-13 843 688
Sum opptjent egenkapital		-12 783 000	-13 843 688
Sum egenkapital	8	-12 783 000	-13 843 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	15 139 105	15 774 280
Sum langsiktig gjeld		15 139 105	15 774 280
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 077	45 653
Leverandørgjeld		100 562	305 297
Skyldig off. myndigheter		5 849	0
Påløpne renter		5 558	4 279
Annen kortsiktig gjeld		41 422	0
Sum kortsiktig gjeld		158 468	355 230
Sum gjeld		15 297 573	16 129 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 514 573	2 285 821

Sted:_____ Dato:_____

Gunn Heggelund Styreleder	Marte Talgø Styremedlem	Henrik Bugge Halvorsen Styremedlem
Idun Bakke Styremedlem	Ansten Slaathaug Styremedlem	Nadin Elizabeth Martinuzzi Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³r av 90 seksjoner. Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 226, b.nr 21 i Oslo kommune. Tomten er p³ 4.411 kvm.
Bygningene er forsikret gjennom Protector forsikring, polise nr. 2415051-1.1

Usbl tok over forretningsfŋrselen fra OBOS 1.10.2021. Fŋringerogg rupperinger av inntekter og kostnader p³ de forskjellige kontoene er noe forskjellig fra OBOS til Usbl. Sammenligning av tall konto for konto for perioden fŋr og etter Usbl tok over kan vŊre noe misvisende, men total summene stemmer.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 175 512	3 024 468
3601 Innbetalte fellesutgifter	69 672	66 348
3609 Leie parkering	196 000	203 000
3617 Strŋm p-plass	0	24 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	129 600	129 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	885 100	558 044
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	637 421	740 011
Sum	5 093 305	4 745 471

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	0	3 635
3990 Leie MC parkering	2 937	50 000
Sum	2 937	53 635

Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	43 710	31 020
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	310 000	220 000
Sum	353 710	251 020

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	129 828	145 205
6341 Brannalarm	770	778
6360 Grafittifjerning	7 091	5 779
6361 Fast renhold	166 933	171 372
6362 Skadedyrutryddelse	12 876	7 754
6364 Matteleie	44 375	0
6390 SMS tjeneste	3 678	5 112
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	184 450	69 324
6392 Containerleie/tŋmming	36 045	12 589
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	30 997	35 170
Sum	617 043	453 084

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Bevar HMS og domene	16 170	459
Sum	16 170	459

Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	53	4 936
6540 Inventar	0	1 199
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	5 958	4 560
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	4 379	7 834
6552 Driftsmateriell	7 035	0
6581 Programvare	6 407	4 721
Sum	23 832	23 250

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	36 963	54 950
6602 Vedlikehold VVS	221 287	9 863
6603 Vedlikehold elektro	61 688	17 725
6610 Andre vaktmestertjenester	7 427	1 368
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	0	54 831
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	53 723	85 794
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	6 188
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	5 017
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	45 373	10 522
6650 P³kostning / Rehabilitering / Investering	0	637 668
Sum	436 461	883 925

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡rets resultat	-13 843 688	1 060 688	-12 783 000
Sum opptjent egenkapital	-13 843 688	1 060 688	-12 783 000
Sum egenkapital	-13 843 688	1 060 688	-12 783 000

Balansen i ³rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefrte verdi er lavere enn balansefrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³net.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Form³ l:	Vedlikehold	Baderom	Balkong
L³ nenummer:	83987200343	83987200335	83987200351
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2021	2021	2021
Rentesats:	6.70 %	6.70 %	6.70 %
Beregnet innfridd:	28.02.2038	30.01.2039	30.03.2040
Opprinnelig l³ nebelnp:	7 576 367	6 783 737	2 670 466
L³ nesaldo 01.01:	6 989 439	6 292 191	2 492 650
Avdrag i perioden:	299 874	247 288	88 013
L³ nesaldo 31.12:	6 689 565	6 044 903	2 404 637
Saldo 5 ³ r frem i tid:	5 029 985	4 687 628	1 926 788

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 83987200335	3	98 844	296 532
	1	97 395	97 395
	4	92 326	369 304
	3	88 223	264 669
	3	86 171	258 513
	1	84 844	84 844
	4	78 326	313 304
	1	77 723	77 723
	35	73 499	2 572 465
	9	72 172	649 548
	12	68 551	822 612
	1	63 602	63 602
	2	62 154	124 308
	1	50 086	50 086
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 83987200343	1	101 554	101 554
	3	100 373	301 119
	1	96 830	96 830
	4	93 288	373 152
	2	92 107	184 214
	3	89 745	269 235
	5	87 384	436 920
	1	86 203	86 203
	1	85 022	85 022
	3	81 479	244 437
	1	80 298	80 298
	4	74 394	297 576
	1	73 213	73 213
	35	69 671	2 438 485
	9	68 490	616 410
	12	64 947	779 364
	1	60 224	60 224
	2	59 043	118 086
	1	47 234	47 234

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 83987200351	4	110 853	443 412
	2	104 121	208 242
	18	97 388	1 752 984

Selskapets eiere har et felles ansvar for l³neopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grenseveien 8-26.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grenseveien 8-26

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Henrik Bugge Halvorsen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Idun Bakke (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Nadin Elizabeth Martinuzzi (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Marte Talgø (sign.)	21.02.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til årsmøtet i Sameiet Grenseveien 8-26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Grenseveien 8-26s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: UOMU7-LYGZ3-O0MCS-XZS65-HNNLJ-6N0SH

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UOMU7-LYGZ3-O0MCS-XZS65-HNNLJ-6N0SH

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-22 13:07:02 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UOMU7-LYGZ3-O0MCS-XZS65-HNNLJ-6N0SH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Grenseveien 8-26

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Nadin Elizabeth Martinuzzi
Styremedlem, Henrik Bugge Halvorsen
Styremedlem, Idun Bakke
Styremedlem, Marte Talgø
Varamedlem, Ansten Slaathaug

Styret i Sameiet Grenseveien 8-26 består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Grenseveien 8-26 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Grenseveien 8-26 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971277963 Sameiet Grenseveien 8-26 består av 88 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Grenseveien 8-26 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 2415051. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styrets arbeid

Etter sist ordinære årsmøte har styret gjennomført 6 styremøter, 5 befaringer vedrørende takterrasser, vindusleverandør og brannvern. Styret har også gjennomført 4 HMS-runder.

Styret har i perioden hatt fokus på oppfølging av avtaler for å redusere sameiets faste utgifter, samt å følge opp reklamasjoner og skadeforebyggende tiltak i sameiet. Styret har gått fra å låne penger til vedlikeholdsprosjekter til og spare før vedlikeholdene blir gjennomført. Sameiet har derfor i 2023 spart opp midler til fremtidig vedlikehold og vil fortsette å spare i 2024. Utskifting av bakdører og nye felles sikringsskap nederst i oppganger er planlagt i løpet av de kommende årene. Dette vil bli betalt av oppsparte midler.

Loftsleiligheter
Det har i år vært flere tilfeller med at vannrør til loftsleiligheter har fryst, slik at noen leiligheter har vært uten vann i flere dager. Styret har forsøkt å få tak i tegninger for sanitæranlegget, uten hell. Det vil derfor bli behov for å åpne vegg/tak i en loftsleilighet for å få kartlagt rørene, for videre utbedring.

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

Tilstand på vinduer
Seksjoner med eldre vinduer med behov for utskifting eller vedlikehold har blitt fulgt opp av Glassmester 1 AS. Nye vinduer ble levert med tre lag energiglas og 0,7 i U-verdi. Utvendig maling av gamle vinduer vil bli gjennomført vår/sommer 2024.

Reklamevegg
Styret har reforhandlet avtalen om utleie av reklamevegg, og inngått ny kontrakt med FC Carls Berner AS.

Utleie
Styret har også i år hatt fokus på å følge opp seksjoner som er leid ut uten å være registrert med utleie. Ca 30 av sameiets 90 seksjoner er pr. 01.01.24 registrert utleid. For en god informasjonsflyt mellom beboere og sameiet er det viktig at alle utleide seksjoner er registrert med riktig informasjon.

Lån
Sameiets felleslån ble i 2021 flyttet til Handelsbanken. Dagens effektive rente er per 01.02.24 pålydende 6,7%.

Søppel i fellesareal
Forsøpling av sameiets fellesarealer skaper ekstra kostnader for sameiet. Styret har også i år hatt ekstra fokus på å spore opp beboere som setter fra seg søppel og gjenstander i fellesarealer. Styret vil fortsette også i 2024 med å spore opp og viderefakturere utgifter for fjerning av søppel til ansvarlige seksjonseiere.

Hjemmeside
Styret har stort fokus på å holde sameiets nye hjemmesider oppdatert.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Grenseveien 8-26 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 13.03.2024 kl. 12:00 - Digitalt på Bonabo

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grenseveien 8-26 onsdag 13.03.2024 kl. 12:00 - Digitalt på Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Hanna Skilbrei Bøen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Hanna Skilbrei Bøen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gunn Heggelund

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
16 seksjoner har vært tilstede i det digitale møtet.

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 235 000 ,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Fjerning av punkt 6.4 i Husordensregler for sameiet Grenseveien 8 -26

Forslag fra Karl-Johan Bruun-Olsen

Kort grunngjeving. Uttrykket «utuktig» har inga juridisk tyding lengre. Det dette uttrykket omfatta tidlegare og det som er gjeldande i dag er godt dekt innanfor norsk lov. Uttrykket er knytt til gjeldande kjønnsmoral – kva no den er for tida. Kva folk gjer heime i sin eigen heim utan at det er til sjenanse for andre, er ein privatsak.

Vedtak:

Punktet «6.4. Utuktig omgang eller tilsvarende er ikke tillatt i sameiet.» fjernes i Husordensreglene for Sameiet Grenseveien 8-26.

Det ble avgitt totalt 15 stemmer i saken. Samtlige stemte for vedtaksforslag.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Nadin Elizabeth Martinuzzi og Henrik Bugge Halvorsen er på valg. Marte Talgø har trukket seg fra styret pga. flytting, men vil ikke bli erstattet.

Vedtak:

Valgt ble:

Fabiola Padilla Patino, Grenseveien 12, for 2 år.
Karl Johan Bruun-Olsen, Grenseveien 26, for 2 år.

Sittende styre består av:
Styreleder, Gunn Heggelund (2023-2025)
Styremedlem, Fabiola Padilla Patino (2024-2026)
Styremedlem, Karl Johan Bruun-Olsen (2024-2026)
Styremedlem, Idun Bakke (2023-2025)
Varamedlem, Lars Ansten Slaathaug (2023-2025)

Protokoll for Sameiet Grenseveien 8-26

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Hanna Skilbrei Bøen (sign.)	15.03.2024
Sekretær	Hanna Skilbrei Bøen (sign.)	15.03.2024
Protokollvitne	Gunn Heggelund (sign.)	15.03.2024

INNKALLING
ÅRSMØTE 2023

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Grenseveien 8-26

Tid og sted: lørdag 25.03.2023 kl. 18:00 - Digitalt årsmøte "Min Side" på usbl.no

Innkallingen vil være tilgjengelig på Min side fra 10. mars 2023. Spørsmål om saker kan rettes til styret via Min side fra 25. mars kl. 18.00 til 27. mars. kl. 18.00.

Selve møtet med avstemming via Min side, starter 28. mars kl. 18.00 og varer til 29. mars ved midnatt.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Nytt avsnitt i sameiets vedtekter

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 27.03.2023 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 235000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Nytt avsnitt i sameiets vedtekter

Forslag/tilførsel av nytt avsnitt i sameiets vedtekter:

§ 23 . Overføring av seksjons og godkjenning av ny seksjonseier.
(1) En seksjonseier har rett til å overdra sin seksjon.

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

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

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

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

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

Saksinformasjon:
Styret ønsker at alle nye seksjonseiere formelt skal godkjennes av styret slik det var hos tidligere forretningsfører Obos.

Forslag til vedtak: Tilførsel av nytt avsnitt i vedtektene:

§ 23 . Overføring av seksjons og godkjenning av ny

seksjonseier.
(1) En seksjonseier har rett til å overdra sin seksjon.

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

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

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

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

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

Krever 2/3 flertalll

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Espen Karlsen
Styremedlem, Ansten Slaathaug
Styremedlem, Nadin Elizabeth Martinuzzi
Styremedlem, Henrik Bugge Halvorsen
Varamedlem, Md Mahdi Hasan

Valgkomiteens forslag/oppsett styret neste år:

Styreleder: Gunn Heggelund (Ny, 2 år) (Ekstern)

Styremedlem: Nadin (1 år igjen) (Grenseveien 26)
Styremedlem Henrik (1 år igjen) (Grenseveien 22)
Styremedlem: Idun Margrete Backe (Ny, 2 år) Grenseveien 18
Styremedlem: Marte Talgø (Ny, 2år) Grenseveien 20

Vara: Ansten Slaathaug (1år)

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	1 725 942	1 215 983
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	940 318	1 268 553
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-735 668	-758 595
B. Endring arbeidskapital	204 650	509 958
C. Arbeidskapital	1 930 592	1 725 942
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Fakturakrav boligselskaper	0	10 876
Restansekonto	57 999	23 963
Mellomregning finansieringsforetak	22 495	21 029
Andre kortsiktige fordringer	4 832	232
Forskuddsbetalte forsikr.premie	188 749	49 945
Andre forskuddsbet. kostnader	5 088	10 800
Andre bankinnskudd	900	900
Driftskonto	543 471	791 819
Andre bankinnskudd	1 462 288	1 047 051
Leverandŋrer	-304 444	-129 301
Utlegg	-853	0
P³ lŋpne renter langsiktig gjeld	-4 279	-2 487
Forskudd / overdekning	-45 653	-98 886
Arbeidskapital	1 930 592	1 725 942

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Sameiet Grenseveien 8-26

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 745 471	4 566 139	4 478 700	4 635 285
Sum leieinntekt		4 745 471	4 566 139	4 478 700	4 635 285
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	53 635	75 843	73 000	50 000
Sum annen inntekt		53 635	75 843	73 000	50 000
Sum inntekt		4 799 106	4 641 982	4 551 700	4 685 285
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	31 020	31 020	31 000	31 000
Styrehonorar	3	220 000	220 000	220 000	235 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	484 918	472 376	500 000	575 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	453 084	393 843	384 000	504 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	684 436	656 547	661 000	767 389
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	459	1 343	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	23 250	4 395	4 000	31 000
Reparasjon og vedlikehold	9	883 925	712 572	910 000	226 001
Revisjonshonorar		13 288	12 865	5 000	5 200
Forretningsførerhonorar		103 596	24 975	0	106 600
Andre honorar	10	95 355	102 312	125 000	21 001
Kontorkostnad		6 552	15 375	13 000	12 700
TV/bredb³ nd		129 600	129 600	129 600	129 030
Kontingenter og gaver		4 220	1 816	1 000	1 000
Forsikringer		161 627	141 749	155 000	170 000
Andre kostnader	11	4 019	8 547	5 000	5 000
Sum kostnad		3 299 348	2 929 336	3 143 600	2 819 921
Driftsresultat		1 499 758	1 712 646	1 408 100	1 865 364
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		25 581	2 845	30 000	0
Rentekostnad		585 022	446 937	404 000	726 629
Netto finansposter		559 441	444 092	374 000	726 629
Årsresultat		940 318	1 268 553	1 034 100	1 138 735
Overført sameiekapital		940 318	1 268 553	0	0
SUM OVERFØRINGER		940 318	1 268 553	0	0
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Omløpsmidler					

Balanse 2022 Sameiet Grenseveien 8-26

	Note	2022	2021
Fordringer			
Restanser felleskostnader		57 999	23 963
Kundefordringer		0	10 876
Andre kortsiktige fordringer	12	27 327	21 261
Forskuddsbetalte kostnader		193 837	60 745
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		2 006 659	1 839 770
Sum omlŋpsmidler		2 285 821	1 956 615
SUM EIENDELER		2 285 821	1 956 615
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 843 688	-14 784 006
Sum opptjent egenkapital		-13 843 688	-14 784 006
Sum egenkapital	13	-13 843 688	-14 784 006
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	15 774 280	16 509 948
Sum langsiktig gjeld		15 774 280	16 509 948
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		45 653	98 886
Leverandŋrgjeld		305 297	129 301
P³ lŋpne renter		4 279	2 487
Sum kortsiktig gjeld		355 230	230 673
Sum gjeld		16 129 510	16 740 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 285 821	1 956 615

Sted:_____ Dato:_____

Espen Karlsen Styreleder	Henrik Bugge Halvorsen Styremedlem	Nadin Elizabeth Martinuzzi Styremedlem

Ansten Slaathaug
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³ r av 90 seksjoner. Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 226, b.nr 21 i Oslo kommune. Tomten er p³ 4.411 kvm.
Bygningene er forsikret gjennom Protector forsikring, polise nr. 2415051-1.1

Usbl tok over forretningsfŋrselen fra OBOS 1.10.2021. Fŋringer og grupperinger av inntekter og kostnader p³ de forskjellige kontoene er noe forskjellig fra OBOS til Usbl. Sammenligning av tall konto for konto for perioden fŋr og etter Usbl tok over kan vŊre noe misvisende, men total summene stemmer.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 024 468	3 993 234
3601 Innbetalte fellesutgifter	66 348	15 648
3609 Leie parkering	203 000	183 181
3617 Strŋm p-plass	24 000	5 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	129 600	32 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	558 044	137 757
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	740 011	198 519
Sum	4 745 471	4 566 139

3601: Felleskostnader nŊring.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3955 Fellesvaskeri	3 635	0
3990 Andre driftsinntekter	50 000	72 548
3999 Andre inntekter	0	3 295
Sum	53 635	75 843

Note 2 - Andre driftsinntekter

3990: Inntekter for utleie av reklameplass.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	31 020	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	31 020
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	220 000	0
5331 Styrehonorar forrige f.f.	0	220 000
Sum	251 020	251 020

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	484 918	472 376
Sum	484 918	472 376

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	145 205	119 614
6341 Brannalarm	778	0
6360 Annet renhold	5 779	0
6361 Fast renhold	171 372	181 439
6362 Skadedyrutryddelse	7 754	10 986
6390 Andre driftskostnader	5 112	8 852
6391 Snøm³ king/strøing/feiing	69 324	59 450
6392 Containerleie/tømming	12 589	13 503
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	35 170	0
Sum	453 084	393 843

6360: Kostnader til grafittifjerning rigg og drift.
6390: SMS-tjenester.
6393: Kostnader til hekktrimming, ugressfjerning og vanningsanlegg.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	684 436	656 547
Sum	684 436	656 547

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	459	1 343

	2022	2021

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

Sum	459	1 343

Note 8 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktŋy og redskaper	4 936	0
6540 Inventar	1 199	0
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	4 560	0
6551 Nŋkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	7 834	875
6552 Driftsmateriell	0	1 867
6581 Programvare	4 721	0
6583 IT-lisensavgift	0	1 653
Sum	23 250	4 395

6581: Admin. tilgang til Office 365.

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	54 950	94 372
6602 Vedlikehold VVS	9 863	15 021
6603 Vedlikehold elektro	17 725	46 024
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	119 645
6610 Andre vaktmestertjenester	1 368	646
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	54 831	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	85 794	69 093
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	10 036
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	6 188	18 300
6646 Mur, betong og grunnarbeid	5 017	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	10 522	8 403
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	637 668	331 033
Sum	883 925	712 572

6601: Bevar vedlikeholdsavtale 2022 og radonm³ ling.
6617: ¡ rlig kontroll brannalarmanlegg og rŋykvarslere.
6650: Prosjektet maling av oppganger, og etablering av El-bil infrastruktur.

Note 10 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfŋrer	15 792	2 610
6716 Honorarkostnader ŋvrige	0	96 223
6730 Teknisk honorar	79 563	3 479
Sum	95 355	102 312

6714: Usbl-nŋkkel og SMS-tjeneste.
6730: Bistand og kontroll av vindusprosjekt og prosjektering nytt ladeanlegg.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7719 Mŋter, div. styret	284	3 857
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	500
7770 Betalingskostnader	1 162	3 025
7772 Omkostninger inkasso	0	35
7773 Omkostninger innkreving	1 412	0
7790 Andre kostnader	1 160	1 130
7795 Husleietap	1	0
Sum	4 019	8 547

7790: Ferdigattest for prosjekt innsetting av vinduer fra Plan- og byggningsetaten.

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	22 495	21 029
1570 Andre kortsiktige fordringer	4 832	232
Sum	27 327	21 261

1570: Renter fra Klare Finans.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-14 784 006	940 318	-13 843 688
Sum opptjent egenkapital	-14 784 006	940 318	-13 843 688
Sum egenkapital	-14 784 006	940 318	-13 843 688

Balansen i ³ rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³ net.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Form³ l:	Vedlikehold	Baderom	Balkong
L³ nenummer:	83987200343	83987200335	83987200351
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2021	2021	2021
Rentesats:	4.95 %	4.95 %	4.95 %
Beregnet innfridd:	28.02.2038	30.01.2039	30.03.2040
Opprinnelig l³ nebelŋp:	7 576 367	6 783 737	2 670 466
L³ nesaldo 01.01:	7 333 791	6 579 611	2 596 546
Avdrag i perioden:	344 352	287 420	103 896
L³ nesaldo 31.12:	6 989 439	6 292 191	2 492 650
Saldo 5 ³ r frem i tid:	5 259 043	4 862 234	1 982 416

Note 14 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 83987200335	3	102 887	308 661
	1	101 379	101 379
	4	96 103	384 412
	3	91 832	275 496
	3	89 697	269 091
	1	88 315	88 315
	4	81 530	326 120
	1	80 902	80 902
	35	76 506	2 677 710
	9	75 124	676 116
	12	71 355	856 260
	1	66 204	66 204
	2	64 696	129 392
	1	52 135	52 135
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 83987200343	1	106 106	106 106
	3	104 872	314 616
	1	101 171	101 171
	4	97 470	389 880
	2	96 236	192 472
	3	93 768	281 304
	5	91 301	456 505
	1	90 067	90 067
	1	88 833	88 833
	3	85 132	255 396
	1	83 898	83 898
	4	77 729	310 916
	1	76 495	76 495
	35	72 794	2 547 790
	9	71 560	644 040
	12	67 859	814 308
	1	62 923	62 923
	2	61 690	123 380
	1	49 352	49 352
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 83987200351	4	114 911	459 644
	2	107 932	215 864
	18	100 952	1 817 136

Selskapets eiere har et felles ansvar for l³neopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grenseveien 8-26.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grenseveien 8-26

Styreleder	Espen Karlsen (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Ansten Slaathaug (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Nadin Elizabeth Martinuzzi (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Henrik Bugge Halvorsen (sign.)	20.02.2023

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Grenseveien 8-26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Grenseveien 8-26s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

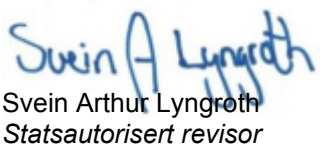
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 2. mars 2023
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Sameiet Grenseveien 8-26

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Espen Karlsen
Styremedlem, Ansten Slaathaug
Styremedlem, Nadin Elizabeth Martinuzzi
Styremedlem, Henrik Bugge Halvorsen
Varamedlem, Md Mahdi Hasan

Styret i Sameiet Grenseveien 8-26 består av 1 kvinne og 3 menn

Virksomhetens art

Sameiet Grenseveien 8-26 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Grenseveien 8-26 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971277963 Sameiet Grenseveien 8-26 består av 87 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Grenseveien 8-26 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 2415051. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS

Styrets arbeid

Styrets arbeid 2022

Etter sist ordinære årsmøte har styret gjennomført 5 styremøter, 5 befaringer med utbygger av el-bil ladere, 2 befaringer for ny vedlikeholdsplan fra Usbl, 4 befaringer med oppmaling av trapper i oppganger, 4 befaringer med vindusleverandør, 2 møter med utbygging av «Carls». Styret har også gjennomført 4 HMS-runder, 2 tilsynsrunde med el-kontrollør utsendt fra Eliva og fulgt opp avvik.

Styret har i perioden hatt fokus på oppfølging av avtaler for å redusere sameiets faste utgifter, samt å følge opp reklamasjoner og skadeforebyggende tiltak i sameiet. Styret har gått fra å låne penger til vedlikeholdsprosjekter til og spare før vedlikeholdene blir gjennomført. Sameiet har derfor i 2022 spart opp midler til fremtidig vedlikehold og vil fortsette å spare i 2023, utskifting av bakdører og nye felles sikringsskap nederst i oppganger er planlagt løpet av de kommende årene. Dette vil bli betalt av oppsparte midler. I likhet med resten av samfunnet har styret også hatt sine utfordringer knyttet til korona i 2022. I prosjekter og vedlikeholdsarbeid har sameiets leverandører hatt store kapasitetsproblemer på grunn av manglende arbeidere noe som har medført mye ekstra oppfølging for styret.

Kontaktinformasjon
Styret har kontrollert og oppdatert kontaktinformasjonen som er registrert på hver seksjon I sameiets register. Vi minner om viktigheten av å holde styret oppdatert ved endringer i din kontaktinformasjon.

El-bil infrastruktur og ladere
Sameiet har i 2022 bygget nytt el-bil infrastruktur og ladere i bakgården. Prosjektet er nå gjennomført.

Oppmaling av trapper i oppganger
Trappene i oppgangen er blitt malt opp på nytt

Tilstand på vinduer
Sameiet har hatt ny kartlegging av vinduer til alle seksjoner i sameiet. Seksjoner med eldre vinduer med behov for utskifting eller vedlikehold vil bli fulgt opp av sameiets vindusleverandør.

Radonmåling
Styret har delt ut radonmålere til alle leiligheter i 1 og 2 etg i sameiet. Målerne er blitt sendt inn til leverandør.

Carl Berner Torg
Styret har i 2022 hatt 2 fremdriftsmøte med utbygger av fabrikkshallen. Bygget skal bestå av næring med blant annet spisesteder og barer. Planene er blitt publisert på våre hjemmesider. Sameiet har mottatt nabovarsel på oppussing av bygget og styret har sendt tilbakemelding til utbygger.

Utleie
Styret har også i år hatt spesielt fokus på å følge opp seksjoner som er leid ut uten å være registrert med utleie. 32 av sameiets 90 seksjoner er 01.01.23 registrert utleid, for en god informasjonsflyt mellom beboere og sameiet er det viktig at alle utleide seksjoner er registrert med riktig informasjon.

Lån
Styret har fortløpende igjennom perioden reforhandlet sameiets lånevilkår, sameiets

felleslån ble i 2021 flyttet til Handelsbanken. Dagens effektive rente er per 01.02.21 er 4,95%.

Strømutgifter
I forbindelse med høy strømpris i høst og vinter har styret gjort en rekke tiltak for å spare strøm i sameiet. Varmekabler foran innganger er skrudd av og det er blitt bestilt ekstra måking, andre varmekabler i sameiet blir skrudd av og på etter behov av styret.

Søppel i fellesareal
Forsøpling av sameiets fellesarealer skaper ekstra kostnader for sameiet. Styret har også i år hatt ekstra fokus på å spore opp beboere som setter fra seg søppel og gjenstander i fellesarealer. Styret vil fortsette også i 2023 med å spore opp og viderefakturere utgifter for fjerning av søppel til ansvarlige seksjonseiere.

Hjemmeside
Styret har stort fokus på å holde sameiets nye hjemmesider oppdatert.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Ønsker ditt borettslag eller sameie en profesjonell styreleder eller et profesjonelt styremedlem?

Styrearbeid er et ansvarsfullt arbeid, og det er nødvendig med kunnskap, kompetanse og kapasitet for å være styreleder.

Vår erfaring er at mange sameiere i eierseksjonssameier eller andelseiere i borettslag gjennom styreverv påtar seg ansvar de ikke har tilstrekkelig oversikt over. I verste fall kan både sameiet eller borettslaget, og det enkelte styremedlem pådra seg erstatningsansvar.

Vi påtar oss verv som styreleder eventuelt som styremedlem i eierseksjonssameier, borettslag og boligaksjeselskap. Vi kjenner rollene som styreleder og styremedlem godt gjennom lang erfaring.

I tillegg til selskapets økonomi og formelle spørsmål, er vi opptatt av gode forhold for eiere og beboere. Videre er vi opptatt av å ivareta eiendomsmassen. For de fleste eiere er fast eiendom noe av det mest verdifulle vi har.

Å overlate styrelederoppgaver til en profesjonell vil kunne ha flere fordeler:

- Bidrar til å se selskapet med «friske øyne».
- Vedkommende vil ikke ha egeninteresse i saker styret behandler, og vil kunne arbeide for løsninger som er til det beste for beboere, eiere og selskapet.
- Det vil være kontroll med at sameiet eller borettslaget drives skikkelig herunder at formelle krav ivaretas og at økonomistyringen er forsvarlig. Dette reduserer risikoen for at styremedlemmer blir holdt personlig ansvarlig for avgjørelser styret treffer.
- Har trening og erfaring fra motsetningsfylte forhold, kan fungere som en megler ved konflikter.

Litt om oss:



Gunn Heggelund er utdannet jurist og har 10 års erfaring som rådgiver for boligselskaper hvor hun bl.a. har tilrettelagt og avholdt årsmøter. God meglingserfaring har hun oppnådd som daglig leder for et inkassobyrå.



Lisbeth H. Schønheyder er utdannet siviløkonom og autorisert regnskapsfører. Hun har 15 års erfaring fra regnskap og økonomistyring. Lisbeth ønsker å løfte kompetansen rundt regnskap slik at man kan ta gode beslutninger som er forankret i styrets handlingsplaner.

Avklaringen om dere ønsker slik bistand er gratis. Honoraret for et styreverv avhenger av en rekke forhold herunder sameiet eller borettslagets størrelse og hva det er ønskelig at rollen skal omfatte.

Hvis dere ønsker en uforpliktende samtale eller tilbud ta kontakt med:

Gunn Heggelund
Tlf: 45 01 22 93
e-post: gunn@styrehjelp.as

Lisbeth H. Schønheyder
Tlf: 95 83 06 52
e-post: lisbeth@styrehjelp.as

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2023

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grenseveien 8-26 mandag 27.03.2023 kl. 18:00 - Digital ekstraordinær generalforsamling via "Min Side" på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ David M. Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Espen Karlsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 235000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Nytt avsnitt i sameiets vedtekter

Forslag/tilførsel av nytt avsnitt i sameiets vedtekter:

§ 23 . Overføring av seksjons og godkjenning av ny seksjonseier.
(1) En seksjonseier har rett til å overdra sin seksjon.

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

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

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

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

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

Saksinformasjon:
Styret ønsker at alle nye seksjonseiere formelt skal godkjennes av styret slik det var hos tidligere forretningsfører Obos.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 9
- Antall mot: 4
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 13

Vedtak:
Tilførsel av nytt avsnitt i vedtektene:

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

(1) En seksjonseier har rett til å overdra sin seksjon.

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

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

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

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

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

Krever 2/3 flertalll

Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valg av styreleder for Styre for Sameiet Grenseveien 8-26

- Gunn Heggelund - 12 stemmer

Vedtak:
Valgt ble: Gunn Heggelund for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valg av styremedlem for Styre for Sameiet Grenseveien 8-26

Idun Bakke
Marte Talgø

Vedtak:
Valgt ble: Idun Bakke for 2 år.

Valgt ble: Marte Talgø for 2år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Ansten Slaathaug for 2 år.

Protokoll for Sameiet Grenseveien 8-26

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	David Mathias Fredriksen (sign.)	30.03.2023
Sekretær	David Mathias Fredriksen (sign.)	30.03.2023
Protokollvitne	Espen Karlsen (sign.)	29.03.2023

TINGLYSTE SERVITUTTER

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Grenseveien 16 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3515537/24317725
Bestilling: C3 2024-06-20 (5) 157

Dato
20.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
85627	105	29.12.1986	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	226	21	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/85627/105
Uthentet 2024-06-20 14:18

DAGBOKFØRT

29.DEC.86 085627 § 7. Bruk

BYSKRIVEREN I OSLO E R K L Æ R I N G

vedrørende Grenseveien 8 226 / 21 seksjon 1

86/5427
Bygn.kontr. jnr.

Bruksendring fra bolig til tannlegekontor
Bruksendringens art

Den har Oslo bygningssjef i henhold til § 7 i plan- og bygningslov~~vedtekt for Oslo~~ meddelt midlertidig dispensasjon fra ~~bestemmelsene i~~ stadfestet ruguleringsplan av 28.7.77 (S-2255)

i anledning midlertidig tillatelse for Bjørn Dymbe til ovennevnte bruksendring.

Tillatelsen kan ikke overføres til andre og dispensasjonen kan når som helst tas tilbake.

Bruker(e) og eier/fester forplikter seg til uten utgift for kommunen, etter pålegg, når som helst å opphøre med den midlertidig tillatte bruk, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Denne erklæring avgis med virkning for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo den. 29/12-86

Bruker(e)s underskrift

Bjørn Dymbe

Eier/feste

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Grenseveien 16 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3515536/24317720
Bestilling: C3 2024-06-20 (5) 158

Dato
20.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
522800	105	14.12.1968	SKJØNN SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	125	4	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

Grunerv. nr. 12800 1968 - 14/12. Utb. kr. 895.-
226/19. 9. avskrift

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn av 22. januar 1961 og fravikingskjennelse av 14. november 1961 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer og rettigheter:

			Erstatning:
	Grenseveien 20, 22, 24, 26 og 28:		
1 og 2.	Grenseveien 20: 1,6 m2		
	Grenseveien 22: 49,3 "		
	Grenseveien 24: 11,1 "		
	Grenseveien 28: 37,7 "		
	99,7 m2 a kr. 50,-		4.985,-
	Renter		177,11
		kr.	5.162,11
	Ulempeerstatning vedr. inngangen til tunnelanlegget	"	25.000,-
	Grenseveien 28:		
3 og 6.	Rett til gangtunneler under jorden på Grenseveien 28 og i Hekkveien med rett til vann- og kloakkledninger langs østsiden av tunnelene uten erstatning.		0,-
4.	Grenseveien 24 og 26: Rett til oppfylling av terrenget over tunnelene med rett til oppfylling innover innkjørselen forbi Grenseveien 24 og 26 mot ulempeerstatning		4.000,-
5.	Grenseveien 24 og 26: Rett til i anleggstiden å disponere et areal på ca. 930 m2 med rett til bruk av innkjørselen forbi Grenseveien 24 og 26 i 4 år mot erstatning, herunder ulempeerstatning		14.000,-
		kr.	48.162,11
	+ 4 % renter fra 1/5 1956 til 15/12 1961 av erstatningen under post 5 på kr. 14.000,-		3.336,70 kr. 51.498,81

Erstatning:

Grenseveien 9 og 11:

1, 3 og 4. Grenseveien 11:

70,9 m2 a 50,-	kr.	3.545,-
Renter	"	48,10
	kr.	3.593,10
Erstatning for forandringer i kjelleren på Grenseveien 11	"	1.500,-
Ulempeerstatning	"	18.000,-

2. Grenseveien 11:
Rett til bruk av atkomstveien over Grenseveien 11 til inngang II til tunnelbaneanlegget mot erstatning 2.000,-

5. Grenseveien 9 og 11:
Rett til omlegging av atkomstveien for Grenseveien 9 og 11 mot erstatning 5.000,-

6. Grenseveien 11:
Rett til gangtunneler under Grenseveien 11 uten erstatning. 0,-

7. Grenseveien 9 og 11:
Rett til i anleggstiden å disponere et areal på ca. 115 m2 av Grenseveien 11 og 75 m2 av Grenseveien 9 mot erstatning 2.000,- kr. 32.093,10

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt og kommunen innestår for riktig utbetaling.

Oslo, den 9. desember 1968.
Ekspropriasjonskontoret

Øivind Brække

Arne Erik Lie

B. Aarstrand

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn av 22. juni 1961 og fravikingskjennelse av 14. november 1961 har Oslo kommune ekspropriert følgende rettigheter:

			Erstatning:
Gnr. 125, bnr. 120, Hekkveien 1 og gnr. 125, bnr. 119, Hekkveien 3:			
1. Rett til tunnelanlegg på et areal på ca. 506 m2 under Hekkveien 1 og ca. 276 m2 under Hekkveien 3, mot erstatning	kr.	3.000,-	
2. Rett til tverrslag mot ulempeerstatning	"	200,-	
3. Rett til å disponere ca. 20 m2 grunn i anleggstiden mot erstatning	"	100,-	
	kr.	3.300,-	
+ 4 % renter fra 1/2-59 til 15/12-61 av erstatningen under post 3 på kr. 100,-	"	11,50	kr. 3.311,50
Gnr. 125, bnr. 4, Grenseveien 30:			
1. Rett til ventilasjonssjakt på et areal på ca. 107 m2 uten erstatning.	kr.	0,-	
2. Rett til bruk av ca. 166 m2 grunn i anleggstiden mot erstatning	"	300,-	
	kr.	300,-	
+ 4 % renter fra 15/3-60 til 5/12-61 av erstatningen under post 2 på kr. 300,-	"	20,70	" 320,70

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt og kommunen innestår for riktig utbetaling.

Oslo, den 9. desember 1968.
Ekspropriasjonskontoret

Øivind Brække

Arne Erik Lie

B. Aarstrand

Utskrift
av
rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON.

År 1961 den 6. juni holdt Oslo Skjønnskommisjon avd. I møte.
Skjønnskommisjonens sammensetning: Formann: høyesterettsadvokat Trygve Bendixen.
Øvrige medlemmer: Murmester Arne Kielland, forretningsfører Alf Torp, direktør Arnfinn Vik. Kommisjonens medlem formann Aksel Engelsgaard var inhabil, idet han møtte som part i saken. I hans sted fungerte varamann arkitekt Henrik Nissen Biong.

Man behandlet:
Sak nr. 8/1960: Ekspropriasjon av grunn og rettigheter for tunnelbanestasjon ved Carl Berners plass.
Saksøker: Oslo kommune.
Prosessfullmektig: Kommuneadvokat Sverre Thornes, Oslo.
Saksøkt: Eierne av:
Grenseveien 9 og 11, Frydenberg Borettslag.
Prosessfullmektig: O.r.sakfører Jarand Aas, Oslo.
Grenseveien 20,22,24,26,28, A/S Trondheimsveien 109 B.
Prosessfullmektig: O.r.sakfører Fredrik Platou, Oslo.
Grenseveien 30, A/S Fagertun.
Prosessfullmektig: O.r.sakfører Birger Tvedt, Oslo.
Hekkveien 1 og 3, A/S Furulund I og II.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Bjørn Dalan, Oslo.

Retten ble satt på åstedet ved Grenseveien 20. Formannen hadde med seg sakens dokumenter.
For Oslo kommune møtte kommuneadvokat Sverre Thornes, og sammen med ham overingeniør Tryggve Reimann og overingeniør Bjarne Vik fra Tunnelbanekontoret, Oslo kommune.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

For Grenseveien 9 og 11, Frydenberg Borettslag, møtte overrettssakfører Jarand Aas, og sammen med ham styrets formann Aksel Engelsgaard.
For Grenseveien 20,22,24,26,28, A/S Trondheimsveien 109 B, møtte overrettssakfører Fredrik Platou, og sammen med ham styrets formann Gunnar Randers og vaktmester Thune.
For Grenseveien 30, A/S Fagertun, møtte overrettssakfører Birger Tvedt.
For Hekkveien 1 og 3, A/S Furulund I og II, møtte høyesterettsadvokat Bjørn Dalan sammen med styrets formann M. Fredriksen.

Det ble foretatt åstedsbefaring og under denne fikk partene anledning til å fremkomme med sine bemerkninger og foreta de påvisninger de ønsket.

Forhandlingene fortsatte deretter på Oslo Rådhus, grupperom A. Tilstede: De samme som under befaringen, unntatt ingeniør Gunnar Randers, M. Fredriksen og overingeniør Reimann.

Det fremkom ingen bemerkninger til skjønnsmedlemmenes habilitet.

Kommuneadvokat Thornes fremstillet saken for Oslo kommune. Han fremla skriftlige skjønnsforutsetninger, datert 5/6-1961.

I tillegg til disse tilførte han vedkommende Inngang II, for Grenseveien 11: "Partene er enige om at Tunnelbanekontoret yter en erstatning på kr. 1.500,- for ulemper for kjelleren, med nødvendige forandringsarbeider (vinduer, ventilasjon og nye lampepunkter)."

I tilslutning til avsnittet i skjønnsforutsetningene om anleggsarbeidet, tilførte kommuneadvokaten: "at Tunnelbanekontoret i anleggstiden vil sørge for nødvendige foranstaltninger for adkomst for renovasjonsbiler m.v."

I tilslutning til avsnittet om at arealet vil bli bragt i full orden som tidligere etter anleggstiden, til-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

førte han: "at Tunnelbanekontoret vil sørge for omlegging av den private vei ut til Grenseveien".

For Inngang I tilførte kommuneadvokaten at det etter "tegning 562/66", må tilføyes: "med den forandring at det ikke blir satt opp noen mur mellom inngangen og arealet på ca. 61 m2 av Grenseveien 22, og det må regnes med at dette areal blir asfaltert, mens buskene søkes bevart".

Vedrørende Gangtunneller fra inngangene I og II tilførte kommuneadvokaten at avsnittet om oppfylling av terrenget utgår og blir erstattet med følgende: "Over tunnellene vil terrenget her bli hevet ca. 1 m, og denne oppfylling vil bli ført i dette høyere plan inn over innkjørselen.

Tunnelbanekontoret vil i samarbeid med eieren av Grenseveien 24 og 26 utføre og bekoste de forandringsarbeider på eiendommene som bygningsvesenet og partenes arkitekter finner nødvendige på grunn av oppfyllingen.

Dersom partene ikke blir enige, avgjøres saken av skjønnskommisjonen."

Kommuneadvokaten fremla i forbindelse med avsnittet Utløpet av ventilasjonssjakt til Grenseveien,, tegning nr. 562/123 med kart som viser den vedtatte regulering av gjennomgangsveien med trapp.

Vedrørende Billetthall med gangtunnel m.v. tilførte kommuneadvokaten at det til slutt foretas denne tilføyelse: "Partene er enige om at det for ulemper under tverrslagets utførelse betales en engangserstatning på kr. 200,-, idet det ikke kreves noen erstatning for båndleggelsen av eiendommen for tverrslaget."

I tilslutning til avsnittet om Utløpet av ventilasjonssjakt til Grenseveien tilførte kommuneadvokaten "at dersom anlegget av denne sjakt skulle medføre økning av utgiftene for Hekkveien 1 og 3 og Grenseveien 30 til den vei og trapp som er vist på tegning 562/123 med reguleringsplan, vil Tunnelbanekontoret dekke disse merutgifter."

Det ble nu tatt pause, og etter denne fortsatte skjønnsretten sine forhandlinger. Formann Aksel Engelsgaard hadde nu forlatt retten.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

Høyesterettsadvokat Bjørn Dalan fikk ordet på vegne av Hekkveien 1 og 3. Han nedla denne påstand:

"1. Erstatning for bruk av grunn i anleggstiden.
2. Erstatning for klausulbelegging av arealene til billetthall og gangtunneller.
3. Saksomkostninger."

H.r.advokat Dalan forlot deretter retten.

Overrettssakfører Jarand Aas fikk ordet på vegne av Frydenberg Borettslag, Grenseveien 9 og 11.

Overrettssakfører Fredrik Platou fikk ordet på vegne av Grenseveien 20, 22, 24, 26 og 28. Han fremla tegning med planlagte garasjer på Grenseveien 28.

I tillegg til erstatning for bruken av arealet på 831 m2 i anleggstiden, krevet han erstatning for bruk av innkjørselsveien forbi nr. 24 og 26 i fire år.

Kommuneadvokaten samtykket i at dette krav ble tatt med i saken.

Overrettssakfører Birger Tvedt fikk ordet på vegne av Grenseveien 30, A/S Fagertun. Han nedla følgende påstand:

"1. Ulempeerstatning for bruk av grunn og mulige andre ulemper i anleggstiden.
2. Erstatning for klausulbelegging av grunn fra anleggsarbeidets igangsettelse.
3. Erstatningsbeløpet forrentes med 4 % fra den tid grunnen ble tatt i besiddelse og til oppgjør finner sted.
4. Saksomkostninger."

Kommuneadvokat Thornes hadde ordet pånytt.

O.r.sakfører Jarand Aas hadde ordet og tilføyet til sin tidligere nedlagte påstand et punkt:

"1 b. Det gis full erstatning for skade på grøntanlegg og hekk."

O.r.sakfører Fredrik Platou og
o.r.sakfører Birger Tvedt hadde ordet pånytt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

Da protokollen var opplest etterhvert, frafalt partene ytterligere opplesning.

Partene og deres prosessfullmektiger forlot deretter retten.

Det ble foretatt rådslagning for lukkede dører, og saken ble utsatt til videre behandling torsdag 15. juni på formannens kontor.

Rettsmøtet slutt.

År 1961 den 22. juni holdt Oslo Skjønnskommisjon avd. I møte på formannens kontor i Kirkegaten 17, Oslo.
Kommisjonens sammensetning: Formann: H.r.advokat Trygve Bendixen.
Øvrige medlemmer: Murmester Arne Kielland, direktør Arnfinn Vik, forretningsfører Alf Torp og arkitekt Henrik Nissen Biong som varamann for formann Aksel Engelsgaard som var inhabil.
Man behandlet
Sak nr. 8/1960: Ekspropriasjon av grunn og rettigheter for tunnelbanestasjon ved Carl Berners plass.

Formannen la frem sakens dokumenter.

Etter fornyet rådslagning for lukkede dører ble det avsagt slikt

s k j ø n n :

Ved stevning av 5/4-1960 har Oslo kommune i medhold av bygningsloven begjært holdt ekspropriasjonsskjønn over grunn og rettigheter til innganger, passasjer, billetthall m.m. for tunnelbanestasjon ved Carl Berners plass, etter

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

reguleringsvedtak av 9/9 og 21/10-1958, gjentatt 16/12-1958, og stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet 28/4-1959 med endringsvedtak av 13/11-1959.

De eiendommer som berøres av ekspropriasjonsforretningen er Grenseveien 9 og 11, Grenseveien 20, 22, 24, 26 og 28, Grenseveien 30 og Hekkveien 1 og 3.

Under hovedforhandlingen er det lagt frem skriftlige skjønnsforutsetninger av kommunen. Enkelte endringer i og tilføyelser til disse er tilført rettsboken under hovedforhandlingen. Etter avtale mellom partene og skjønnskommisjonen er det videre, etter at saken var opptatt til skjønn, innkommet et sett tegninger fra Tunnelbanekontoret angående arrangementene ved inngang I og II til tunnelbanestasjonen, idet det er disse siste arrangementstegninger som skal legges til grunn for skjønnet.

Skjønnskommisjonen finner det praktisk å behandle de enkelte eiendommer for seg.

I.

Grenseveien 20, 22, 24, 26 og 28, eier: A/S Trondheimsveien 109 B.

1. Til inngang I til tunnelbanestasjonen ekspropriéres det ialt 99 m2 ubebygd grunn fra eiendommene. Arealet fordeler seg slik:

Av Grenseveien 20, ca. 2 m2,
av Grenseveien 22, " 61 m2,
av Grenseveien 24, " 20 m2,
av Grenseveien 28, " 16 m2.

Kommunen har gjort gjeldende at arealet må takseres som forhavegrunn, mens grunneieren mener at vanlig byggegrunnsverdi må legges til grunn for skjønnet. Da arealene er regulert som forhavegrunn, må de etter vanlig praksis vurderes på dette grunnlag. Erstatningen setter skjønnskommisjonen til kr. 50,- pr. m2, ialt kr. 4.950,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

2. I tillegg hertil vil eieren ha krav på erstatning for de ulemper inngangen til tunnelbaneanlegget vil medføre for eiendommene. Inngangen blir liggende inntil bygningene på Grenseveien 22 og 24, og taket over inngangen vil komme til å ligge like under vinduene i første etasje. Leieboerne i første etasje vil få adskillig ulempe herav og vil ha et rimelig krav på å få en reduksjon i sine husleier. Inngangen til Grenseveien 22 vil også komme til å bli genert av trafikken til tunnelbaneanlegget. Etter de arrangementstegninger som foreligger for inngang I til tunnelbaneanlegget, blir det en 1 m høy mur i kroken ved nr. 22 og 24. Det vil her oppstå ulempe med papiravfall, tomflasker o.l. Ved sin vurdering av ulempene har forøvrig skjønnskommisjonen lagt til grunn at trafikken ved inngangene I og II til tunnelbaneanlegget vil kunne avvikles uten kødannelse foran inngangene selv på store trafikkdager. Dersom fremtiden skulle vise at det kommer til å oppstå slik kødannelse, vil eiendommene ha krav på en tilleggserstatning.

Ulempeerstatningen settes til ialt kr. 25.000,-.

3. Til gangtunnellene klausulbelegges - jfr. skjønnsforutsetningene - et areal under jorden på 190 m2 av Grenseveien 28 og 50 m2 i Hekkveien, likesom kommunen eksproprierer seg rett til å ha liggende vann- og kloakkledninger langs østre side av tunnellene. Skjønnskommisjonen finner det ikke rimelig at den heftelse som her blir lagt på eiendommene, vil få noen økonomisk betydning når det gjelder den fremtidige utnyttelse, og at heftelsen heller ikke medfører noen verdiforringelse av eiendommene ved salg. Erstatningen for det klausulbelagte område settes derfor til null.

4. Etter skjønnsforutsetningene skal terrenget over tunnellene heves ca. 1 m, "og denne oppfylling vil bli ført i dette høyere plan inn over innkjørselen" forbi Grenseveien 24 og 26. Det er vedtatt av Tunnelbanekontoret i samarbeid

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

med eieren av Grenseveien 24 og 26 skal utføre og bekoste de forandringsarbeider på eiendommene som bygningsvesenet og partenes arkitekter finner nødvendige på grunn av oppfyllingen. Dersom partene ikke blir enige, blir saken å forelegge skjønnskommisjonen.

Under utførelsen av disse arbeider vil det oppstå ulemper for Grenseveien 24 og 26 ved vanskeliggjort adkomst, forurensning og støyplager. Erstatningen herfor settes til kr. 4.000,-.

5. I anleggstiden har kommunen etter avtale med eieren, brukt et areal på ca. 930 m2, heri inkludert det areal på 99 m2 som eksproprieres til eiendom. Erstatning herfor skal tilkjennes for tiden fra 1/1-1956 til 1/1-1963, med 4 % rente fra 1/1-1956, jfr. sakens dok. nr. 5, bil. 1.

Videre skal det tilkjennes erstatning for bruk av innkjørselen forbi Grenseveien 24 og 26 i 4 år.

Erstatningen for disse poster settes til kr. 14.000,-. Denne erstatning inkluderer også ulemper for eiendommene som har vært og blir en følge av anleggsarbeidene, sprengning, støy, forurensning, støvplage, fjernelse av tørkestativ og hekk m.v. Forsåvidt angår gjerdet som er fjernet, er det avtalt at kommunen skal sette opp nytt gjerde.

6. Eieren har også krevet erstatning for bruk av Grenseveien 28's grunn, beliggende i Hekkveien. Denne er fortsatt en privat vei hvortil Grenseveien 28 har utlagt gratis grunn i halv gatebredde. Da veien er utlagt til offentlig benyttelse, finner skjønnskommisjonen ikke at det her er grunnlag for å tilkjenne noen erstatning.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

Etter det anførte tilkjennes Grenseveien 20, 22, 24, 26 og 28, eier: A/S Trondheimsveien 109 B, følgende

e r s t a t n i n g :

For post	1	kr.	4.950,-
" "	2	"	25.000,-
" "	3	"	0
" "	4	"	4.000,-
" "	5	"	14.000,-
" "	6	"	0
Ialt		kr.	47.950,-

Av post 5, kr. 14.000,-, betales 4 % rente fra 1/1-1956 til betaling skjer.

II.

Grenseveien 9 og 11, eier: Frydenberg Borettslag.

1. Det eksproprieres til eiendom et areal på 75 m2 ubebygget grunn av Grenseveien 11 til inngang II for tunnelbaneanlegget. Erstatningen herfor settes til kr. 50,- pr. m2 som forhavegrunn, jfr. skjønnskommisjonens bemerkninger under avsnitt I, post 1. Erstatning kr. 3.750,-.

2. For rett til å benytte adkomstveien over nr. 11 til inngang II til tunnelbaneanlegget, settes erstatningen til kr. 2.000,-.

3. Inngang II til tunnelbaneanlegget medfører forandringer i kjelleren på Grenseveien 11 med hensyn til vinduer, ventilasjon og nye lampepunkter. Etter avtale mellom partene settes erstatningen til kr. 1.500,-.

4. Inngang II til tunnelbanestasjonen vil på samme måte som nevnt for inngang I, medføre adskillige ulemper

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

for Grenseveien 11, særlig for den leilighet som ligger over taket for inngangen til tunnelbanestasjonen, for adkomstveien og for grøntanlegget med hekk. Erstatningen settes til kr. 18.000,-.

5. Grenseveien 9 får også ulemper ved omleggingen av adkomstveien for nr. 9 og 11, grøntanlegget vil bli sterkt beskåret, hekken må fjernes, og det må bygges en høy mur. Også for Grenseveien 9 vil trafikken til inngangen til tunnelbanestasjonen bli generende. Erstatningen settes til kr. 5.000,-.

6. For klausulbelagt område av Grenseveien 11, ca. 105 m2, er erstatning for bruk av adkomstveien til inngangen til tunnelbanestasjonen tilkjent under post 2. Forøvrig tilkjennes ikke erstatning for det klausulbelagte område, jfr. bemerkningene under avsnitt I, post 3.

7. Kommunen vil i anleggstiden fra 1/5-1962 til 1/5-1963 disponere et areal av eiendommene, nemlig 115 m2 av Grenseveien 11 og 75 m2 av Grenseveien 9. Erstatningen herfor settes til kr. 2.000,-, med 4 % rente fra 1/5-1962. Denne erstatning inkluderer også erstatning for ulempe i anleggstiden ved sprengning, støy og forurensning m.v.

Etter det anførte tilkjennes Grenseveien 9 og 11, eier: Frydenberg Borettslag, følgende

e r s t a t n i n g :

For post	1	kr. 3.750,-
" "	2	" 2.000,-
" "	3	" 1.500,-
" "	4	" 18.000,-
" "	5	" 5.000,-
" "	6	" 0.
" "	7	" 2.000,-
Ialt		kr. 32.250,-

med 4 % rente av kr. 2.000,- fra 1/5-1962 til betaling skjer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

III.

Hekkveien 1 og 3, eier: A/S Furulund I og II.

Det avståes ikke grunn fra eiendommen.

1. Av Hekkveien 1 blir et areal på ca. 506 m2, og av Hekkveien 3 et areal på ca. 276 m2 klausulbelagt. Skjønnskommisjonen finner for denne eidnoms vedkommende ikke å kunne se bort fra at den heftelse som her blir lagt på eiendommen, vil kunne medføre en innskrenkning i den fremtidige utnyttelse. Heftelsen vil etter skjønnskommisjonens mening medføre en forringelse av eiendommens verdi i handel og vandel. Erstatningen herfor settes til kr. 3.000,-.

2. For ulempe under tverrslagets utførelse betales overensstemmende med avtale mellom partene en erstatning på kr. 200,-.

3. For bruk av grunn, ca. 20 m2, i anleggstiden fra begynnelsen av 1959 til ut året 1960, settes erstatningen til kr. 100,-, med 4 % rente fra 1/2-1959 til betaling skjer.

Forøvrig henvises angående disse eiendommer og Grenseveien 30 til kommunens tilførsel til rettsboken under hovedforhandlingen om at "dersom anlegget av denne sjakt skulle medføre økning av utgiftene for Hekkveien 1 og 3 og Grenseveien 30 til den vei og trapp som er vist på tegning 562/123 med reguleringsplan, vil Tunnelbanekontoret dekke disse merutgifter".

Etter det anførte tilkjennes Hekkveien 1 og 3, eier: A/S Furulund I og II, følgende

e r s t a t n i n g :

For post	1	kr. 3.000,-
" "	2	" 200,-
" "	3	" 100,-
Ialt		kr. 3.300,-

med 4 % rente av kr. 100,- fra 1/2-1959 til betaling skjer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

IV.

Grenseveien 30, eier: A/S Fagertun.

Det eksproprieres ikke grunn fra eiendommen.

1. For klausulbelagt areal, ca. 107 m2, settes erstatningen til null, idet skjønnskommisjonen ikke kan finne at klausulen vil medføre noen forringelse av eiendommens utnyttelsesmuligheter og verdi.

2. For bruk av ca. 166 m2 grunn i anleggstiden fra 15/3-1960 til 15/10-1961, betales i erstatning kr. 300,-, med 4 % rente fra 15/3-1960 til betaling skjer.

Etter det anførte tilkjennes Grenseveien 30, eier: A/S Fagertun, følgende

e r s t a t n i n g :

For post 1	kr. 0
" " 2	" 300,-
Ialt	kr. 300,-

mmmmmmmm

med 4 % rente fra 15/3-1960 til betaling skjer.

I erstatning for utgifter til juridisk bistand betaler Oslo kommune innen 14 dager fra forkynnelsen av dette skjønn til

A/S Trondheimsveien 109 B, v/o.r.sakfører Fredrik Platou, kr.1.000,-,

Frydenberg Borettslag, v/o.r.sakfører Jarand Aas, kr. 800,-,

A/S Furulund I og II, v/h.r.advokat Bjørn Dalan, kr. 600,-,

A/S Fagertun, v/o.r.sakfører Birger Tvedt, kr. 600,-.

Samtlige skjønn og avgjørelser er enstemmige.

Rettsmøtet slutt.

Trygve Bendixen (sign.)

H. Biong (sign.) Alf Torp (sign.)

Arnfinn Vik (sign.) Arne Kielland (sign.)

Riktig utskrift bekreftes:
OSLO SKJØNNSKOMMISJON
Karen Jansmork
Karen Jansmork.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

Utskrift
av
rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON I .

År 1961 den 14. november holdt Oslo Skjønnskommisjon avd. I møte på formannens kontor i Kirkegaten 17.

Kommisjonens sammensetning:

Formann: høyesterettsadvokat Trygve Bendixen.

Øvrige medlemmer: Murmester Arne Kielland, direktør Arnfinn Vik, forretningsfører Alf Torp og arkitekt Henrik Nissen Biong.

Man behandlet:

Sak nr. 8/1960: Fraviking vedk. grunn og rettigheter for tunnelbanestasjon ved Carl Berners plass.

Saksøker: Oslo kommune.
Prosessfullmektig: Kommuneadvokat Sverre Thornes, Oslo.

Saksøkt: Eierne av:
Grenseveien 9 og 11 - Frydenberg Borettslag.
Prosessfullmektig: O.r.sakfører Jarand Aas, Oslo.
Grenseveien 20, 22, 24, 26 og 28 - A/S Trondheimsveien 109 B,
Prosessfullmektig: O.r.sakfører Fredrik Platou, Oslo.
Grenseveien 30 - A/S Fagertun.
Prosessfullmektig: O.r.sakfører Birger Tvedt, Oslo.
Hekkveien 1 og 3 - A/S Furulund I og II.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Bjørn Dalan, Oslo.

Formannen la frem sakens dokumenter.

Tilstede:

For saksøkeren, Oslo kommune, møtte ingen.

For Grenseveien 20 m.fl. møtte o.r.sakfører Fredrik Platou. Han hadde intet å bemerke til begjæringen om fraviking.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

Etter rådslagning for lukkede dører ble det avsagt slik enstemmig

k j e n n e l s e :

Ved stevning av 19/8-1961 har Oslo kommune begjært fravikingskjennelse avsagt på grunnlag av Oslo Skjønnskommisjons skjønn av 22/6-1961.

Byplanrådets reguleringsvedtak av 9/9 og 21/10-1958, gjentatt 16/12-1958, er stadfestet av departementet 28/4-1959 med endringsvedtak av 13/11-1959.

Skjønnet er lovlig forkynt for de saksøkte.

Eieren av Grenseveien 20, 22, 24, 26 og 28, A/S Trondheimsveien 109 B, har påanket skjønnet til Eidsivating lagmannsrett. Ved prosesskrift av 23/10-1961 har imidlertid den ankende part trukket anken tilbake, og ankesaken er deretter hevet ved lagmannsrettens kjennelse av 3/11-1961.

Kommunens begjæring om fravikingskjennelse tas tilfølge.

S l u t n i n g :

Oslo kommune v/kommunikasjonsrådmannen gis rett til etter utløpet av 14 dager fra forkynnelsen av denne kjennelse å kreve å ta i besittelse:

Av Grenseveien 20, 22, 24, 26 og 28, eier: A/S Trondheimsveien 109 B,

1 og 2.	99 m2 ubebygd grunn av ovennevnte eiendommer mot erstatning	kr. 4.950,-
	+ ulempeerstatning for ulemper ved inngangen til tunnelanlegget	" 25.000,-
3 og 6.	Rett til gangtunneler under jorden på Grenseveien 28 og i Hekkveien med rett til vann- og kloakkledninger langs østsiden av tunnelene uten erstatning.	
4.	Rett til oppfylling av terrenget over tunnelene med rett til oppfylling innover innkjørselen forbi Grenseveien 24 og 26 mot ulempeerstatning	" 4.000,-
5.	Rett til i anleggstiden å disponere et areal på ca. 930 m2 med rett til bruk av innkjørselen forbi Grenseveien 24 og 26 i 4 år mot erstatning, herunder ulempeerstatning ..	" 14.000,-
	Ialt	kr. 47.950,-

med 4 % renter fra 1/1-1956 av erstatningen under post 5 på kr. 14.000,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

Av	Grenseveien 9 og 11, eier: Frydenberg Borettslag,		
1,3 og 4.	75 m2 ubebygd grunn mot erstatning....	kr.	3.750,-
	+ erstatning for forandringer i kjelleren på Grenseveien 11	"	1.500,-
	+ ulempeerstatning	"	18.000,-
2.	Rett til bruk av atkomstveien over Grenseveien 11 til inngang II til tunnelbaneanlegget mot erstatning	"	2.000,-
5.	Rett til omlegging av atkomstveien for Grenseveien 9 og 11 mot erstatning	"	5.000,-
6.	Rett til gangtunneler under Grenseveien 11 uten erstatning.		
7.	Rett til i anleggstiden å disponere et areal på ca. 115 m2 av Grenseveien 11 og 75 m2 av Grenseveien 9 mot erstatning	"	2.000,-
	Ialt	kr.	32.250,-
	med 4 % renter av erstatningen under post 7, kr. 2.000,-, fra 1/5-1962.		
Av	Hekkveien 1 og 3, eier A/S Furulund I og II.		
1.	Rett til tunnelanlegg på et areal på ca. 506 m2 under Hekkveien 1 og ca. 276 m2 under Hekkveien 3, mot erstatning	kr.	3.000,-
2.	Rett til tverrslag mot ulempeerstatning	"	200,-
3.	Rett til å disponere ca. 20 m2 grunn i anleggstiden mot erstatning	"	100,-
	Ialt	kr.	3.300,-
	med 4 % renter av erstatningen under post 3, kr. 100,-, fra 1/2-1959.		
Av	Grenseveien 30, eier: A/S Fagertun.		
1.	Rett til ventilasjonssjakt på et areal på ca. 107 m2 uten erstatning.		
2.	Rett til bruk av ca. 166 m2 grunn i anleggstiden mot erstatning	kr.	300,-
	Ialt	kr.	300,-
	med 4 % renter fra 15/3-1960.		

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/522800/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

- 4 -

Rettsmøtet slutt.
Rettsboken opplest.

Trygve Bendixen (sign.)
Arnfinn Vik (sign.) H. Biong (sign.)
Alf Torp (sign.) Arne Kielland (sign.)

Riktig utskrift bevitnes:
OSLO SKJØNNSKOMMISJON
Karen Jansmork
Karen Jansmork.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Grenseveien 16 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3515535/24317715
Bestilling: C3 2024-06-20 (6) 1

Dato
20.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
501912	105	7.2.1964	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	226	21	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/501912/105
Uthentet 2024-06-20 08:32

Dg. 1912/199 ref
avskrift 7. feb. V

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 22. Grenseveien
gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

A/S TRONDHJEMSVN. 109 B

Oslo, den 30./10. 1963.

Skjøteinnehaver

A/S TRONDHJEMSVN. 109 B
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Vedlegg:Firma-attest den 8. februar 1964 for Aktieselskapet Trondheimsveien 109 B, reg. den 3. mars 1933 at selskapets styre er Nils Iversen, formann, Hermod Skjersåker, Richard Holmesland, varamann: Eigil Klemp og Birger Røsholt, at selskapets firma tegnes av styret, samt at prokura er meddelt Fredrik Platou.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Grenseveien 16 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3515534/24317710
Bestilling: C3 2024-06-20 (5) 159

Dato
20.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
311297	105	8.9.1952	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	226	20	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/311297/105
Uthentet 2024-06-20 14:19

Bnr. 11297 119 52
8/9

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn av 20. 23. og 24. november 1950 har Oslo kommune ekspropriert grunn fra følgende eiendommer:

			Erstatning:
Takst nr.1 - Frydenbergveien 1.			
91,8 m2 a 25/-		2.295,-	
	+ refusjon	2.935,16	
	rest "	640,16	0
Takst nr.2 - Frydenbergveien 3.			
33,1 m2 a 25/-		827,50	
	+ refusjon	1.229,66	
	rest "	402,16	0
Takst nr.3. - Frydenbergveien 5.			
138,4 m2 a 25/-		3.460,-	
	+ refusjon	3.459,88	0.12
Takst nr.4 - Ringeriksgata 11.			
38,7 m2 a 25/-	967,50		
Ulempeerstatning	10000,-		
	10967,50		
+ refusjon	883,96	-10.083,54	
262,2 m2 a 25/-	6.555,-		
+ refusjon	6.247,09 -	307,91	-10.391,45
Takst nr.5 - Frydenbergveien 8.			
49,4 m2 a 25/-		1.235,-	
95,- " a 25/-		2.375,-	3.610,-
144,4 m2			
Takst nr.9 - Ringeriksgata 28.			
250,5 m2 a 25/-		6.262,50	
	+ refusjon	5.604,72	657,78
Takst nr.10 - Frydenbergveien 1b.			
257,8 m2 a 25/-			6.445,-

De tilkjente erstatninger er betalt.

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 21. august 1952.

Monsjeudstad

Ø nr. 11297 1952
8/9

Utskrift av rettsbok

for

OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

År 1950 den 20. nov. holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II i Åkerssalen.

Til behandling forelå sak nr.12/48. Forøkstakst Frydenbergveien.

Formannen fremla sakens dokumenter.

Tilstede var:

For Oslo kommune o.r.sakfører Rømcke, sekretær Jæger og ingeniør Getz.

For nr.1 - advokat Finn R. Schjødt og Det nye A/S Frydenberg v/ Ottar Jensen og sekretær Solberg.

For nr.3 - adv.Schibbye v/o.r.sakf.Schjørve Nielsen.

For nr.4 - do.

For nr.5 - advokat A.Hiorth

For nr.6 - advokat Hiorth og byggmester Brodahl.

For nr.7 - do.

For nr.9 - ved valutachef Erik Thorshaug.

For nr.11 - advokat A.Hiorth.

For nr.12 - Gunnar Berg.

For nr.13 - do.

O.r.sakf.Rømcke redegjorde for saken.

Han fremla almindelige og spesielle forutsetninger samt riss og påstod erstatnings - og refusjonsskjønn. Videre fremlas gjenpart av skr.av 21/11-50 fra skattetakstkonteret til kommune-advokaten.

Adv.Schjødt hadde ordet og fremla gjenpart av skr.av 19/12 46 fra boligrådmannen til Øbos og påstandsskrift.

Adv.Hiorth hadde ordet og nedla påstand som i sine prosess-skrifter for de resp.parter.

Rømcke utdelte spesielle forutsetninger.

For nr.2 møtte nu o.r.sakf.P. Platou.

Derefter foretokes befaring, hvounder partene og rettsfullmektigene uttalte sig.

Rømcke uttalte sig under den fortsatte forhandling i Akersaalen. Han gjennemgikk de spesielle forutsetninger.

Ved takst nr.4 tok advokat Schjødt ordet. Rømcke og Schjødt uttalte sig pånу, hvorefter Rømcke gikk videre i gjennemgåelsen.

O r.sakf.P.Platou hadde ordet og påstod fritagelse for refusjon og tilkjennelse av omkostninger.

O.r.sakf.Rømcke bemerket under takst nr.11, at den nye vei hvor den skjærer Hekkveien blir liggende ca.4 meter lavere enn Hekkveiens nuværende høide. Dette gjelder hvor nordre (østre) reguleringslinje skjærer Hekkveien. Stigningsforholdene i Hekkveien vil bli 1 : 10 fra dette sted til porten.

O.r.sakf.Schjærve Nielsen hadde ordet og henviste til påstand i skrift av 17/1-49 (dok.10.)

Rømcke fremla reguleringsplan for Furulund og Fagertun, stadf.29/6-39, og opplyste at Ringeriksgt.11 tidligere har avgitt 93,6 m2 gratis til Prydenbergveien. På samme måte har Prydenbergveien 6 avstått 93,4 m2 og Prydenbergveien 2 - 112 m2.

Saken utsattes derefter tiå videre behandling til torsdag 23. kl.9½.

Protokollen opplestes.

Carl Kaas (sign.)

Per Nordan (sign.) Bernhard Øien (sign.) Johan Devik (sign.)
Jacob Eliassen (sign.)

Aar 1950 den 23. nov. holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Til behandling forelå sak nr.12/48. Forsøkstakst Prydenbergveien.

-3-

Hovedforhandlingen fortsatte.

For kommunen møtte de samme.

Advokat A.Hiorth og byggmester Brodahl møtte.

O.r.sakf.Rømcke hadde ordet. Han anførte vedr.t.nr.6, at eieren ifl. bestemmelse inntatt i skjøte er pliktig til uten vederlag å overdra til kommunen veigrunn vest for trappeveiens midtlinje og syd for den nye veis (Ringeriksgatens) midtlinje. Herunder går da også en mindre del av de 69,1 m2. Denne del besåagleggas ved trappeforbindelsen ned til Prydenbergveiens gamle løp og utgjør 10,2 m2. Veigrunnen til Ringeriksgaten utgjør på samme måte ca.400 m2. Dette omfattes altså av skjøtebestemmelsen. Subsidiært kreves veigrunn i 8 m. bredde, d.v.s. ca.240 m2 av de ca.400 m2 avstått gratis i henhold til tinglyst veierklæring. Øst for trappeveiens midtlinje og nord for Ringeriksgatens vestlinje kreves i henhold til samme erklæring ca.250 m2 avstått gratis.

Adv.Hiorth hadde ordet ang.t.nr.6.

Rømcke uttalte sig om t.nr.12.

Hiorth likeså.

Rømcke uttalte sig om t.7 og Hiorth repliserte og påstod omkostninger for samtlige sine 4 parter.

Partene er enig om at arealet mellem den gamle Prydenbergveis midtlinje og grensen mot Tøien, fratrukket en 2 m. bred strimmel på sydsiden av denne midtlinje, utgjør 300 m2. Det er dette areal som det gamle A/S Prydenberg krever erstattet.

Protokollen opplestes. Saken optokes til skjønn.

Carl Haas (sign.)

Per Nordan (sign.) Bernhard Øien (sign.)

Johan Devik (sign.) Jacob Eliassen (sign.)

-4-

Aar 1950 den 24. nov. holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon XI på formannens kontor.

Til behandling forelå:

Sak nr.12/48. Forøkstakst Frydenbergveien.

Efter rådslagning for lukkede dører avsaa saadant

s k j ø n n i

Takst nr.1. Frydenbergveien 1 - Universitetet.

91,8 m2 ansattes til kr.25.- pr.m2.
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr.2. Frydenbergveien 3 - Universitetet.

33,1 m2 avsattes til kr.25.- pr. m2.
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr.3. Frydenbergveien 5 - Universitetet.

138,4 m2 ansattes til kr.25.- pr.m2.
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr.4. Ringeriksgaten 11 - A/S Nye Frydenberg.

38,7 m2 ansattes til kr.25,- pr.m2.
262,2 m2 likeså.

Da man fant at nytt gjerde måtte bli å oppsette sattes erstatningen til kr.20,- pr.m.

Erstatning for skråning kr.12,50 pr.m2.

Der tilkjennes ingen erstatning i anledning av anlegg av Ringeriksgaten på østsiden av eiendommen. Ringeriksgaten 11 er bebygget i henhold til regulering av 1936. Den senere reguleringslinje, hvorved nivået på et stykke er hevet, finnes ikke å påføre eiendommen særskilte ulempere.

Ulempeerstatning for endrede trafikkforhold kr.10.000.- (i Frydenbergveien).

Takst nr.5. Frydenbergveien 8 - Constanse Hiorths dødsbo.

49,4 m2 sattes til kr.25,- pr.m2.
4,3 " likeså.
90,7 m2 likeså.

Takst nr.6. Gr.nr.125, br.nr.105 - A/S Fagertun.

996 m2 ansattes til kr.25,- pr.m2, idet dog den del av dette areal som pliktes utlagt gratis ansattes til 0.
69,1 m2 ansattes til kr.25,- pr.m2 med samme reservasjon.
Erstatning for gjerde kr.20,- pr.m.
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr.7. Gr.nr.125, br.nr.1 - A/S Frydenberg.

55,3 m2 ansettes til 0.

12,1 m2 ansettes til kr.25,- pr.m2.

2 Kommunen må avgjøre om den vil innløse arealet.

Av de 379,4 m2 + 464,3 m2 ansettes 300 m2 til kr.15,- pr.m2 og resten settes til 0.

Takst nr.8. Gr.nr.128 br.nr.1 - Universitetet.

511,8 m2 ansettes til kr.15,- pr.m2.
6,4 m2 ansettes til kr.25,- pr.m2.
For skråning kr.7,50 pr.m2.
For gjerde kr.20,- pr.m.

Takst nr.9. Ringeriksgaten 28, A/S Trondhjemsveien 109B.

250,5 m2 ansettes til kr.25,- pr.m2
Erstatning for gjerde kr.20,- pr.m.
For skråning kr.12,50 pr.m2.

Takst nr.10. Frydenbergveien 1b - Fru Tandberg.

257,8 m2 ansettes til kr.25,- pr.m2.

Takst nr.11. Gr.nr.125, br.nr.2 og 3 - Fru Tandberg.

716,7 m2 ansettes til kr.25,- pr.m2.
For skråning kr.12,50 pr.m2.
For gjerde kr.20,- pr.m. også event.for gjerde vedr. den del av eiendommen som lå i det gamle Oslo.

Takst nr.12. Gr.nr.125 br.nr.110 - Brødahl.

15,6 m2 ansettes til kr.10 - pr.m2.

Takst nr.13. Gr.nr.125 br.nr.86 - A.J.Jensen.

161,7 m2 ansettes til kr.10,- pr.m2.
Erstatning for flytning av gjerde og 2 porter kr.1.500.
Erstatning for trær og hekk kr.500,-.

Takst nr.14. Gr.nr.125 br.nr.24 - Fru Thorshaug.

93,7 m2 ansettes til kr.10,- pr m2
219,9 m2 + 229,3 m2 sattes til 0.
Erstatning for trær og hekk kr.400.-.
Erstatning for flytning av gjerde kr.10,- pr.m.

Takst nr.15. Monradsgate 9 - Kommunen.

31,8 m2 ansettes til kr.25,- pr.m2.

Grunn utlagt av Frydenbergveien 2 og 6 ansettes til kr.25,- pr.m2. Likeså grunn utlagt av Ringeriksgaten 11.
Samtlige skjønn var enstemmige.

Derefter avsas sådant

-6-

refusjonsskjønn:

Der fastsattes slike enheter:

1. Stykket av Frydenbergveien fra Trondhjemsveien til og med Svingplassen og trappen.

2. Stykket fra jernbanen og forbi nr.28 til Ringerikesgaten.

Alle utgifter blir å repartere på tilstøtende grunneiere undtatt utgifter til gjerde og port og erstatninger for trær og busker samt ulempeerstatningen på kr.10.000,- hvilke utgifter antas å overstige verdiøkningen ved gateanlegget.

Fru Tandberg pliktet ikke å refundere utgifter før hun går til ny bebyggelse.

Refusjonsskjønnet var enstemmig.

I saksomkostninger betaler Oslo kommune til eieren av takst nr.4 kr.300,- av takst nr.5 kr.400.-, av takst nr.6 kr.100,- av takst nr.7 kr.200,-, av takst nr.9 kr.150,-, av takst nr.10 og 11 kr.150,- og av takst nr.12 kr.50.-.

Derefter avsaa saadan

fravikelseskjennelse:

Oslo kommune kjennes berettiget til innen 14 - fjorten - dager å overta de takserte arealer mot å betale event. deponere erstatningsbeløpene event. med fradrag av refusjonsbeløpene.

Omkostningsavgjørelsene og kjennelsen var enstemmig.

Carl Kaas (sign.)

Per Nordan (sign.) Bernhard Øien (sign.)

Jacob Eliassen (sign.) Johan Devik (sign.)

Riktig utskrift bekreftes:

Carl Kaas (sign.)

Rett avskrift:

O. M. Olsen

RESEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Grenseveien 16 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3515538/24317730
Bestilling: C3 2024-06-20 (5) 160

Dato
20.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
22974	200	9.1.2015	RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	226	21	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601677358
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning			
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
971277963	GRENSEVEIEN 8 26 SAMEIET		c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)		
Knr	Gnr	Bnr
0301	226	21

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

5/1 - 15

Doknr: 22974 Tinglyst: 09.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

30.12.2014 12.40

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/22974/200
Uthentet 2024-06-20 14:19

Begjæringsskjemaet sendes til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	226	21		1-80

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
971 277 963	Sameiet Grenseveien 8-26		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
81	B	74		11				21				31			
82	B	82		12				22				32			
83	B	86		13				23				33			
84	B	85		14				24				34			
85	B	78		15				25				35			
86	B	85		16				26				36			
87	B	79		17				27				37			
88	B	85		18				28				38			
89	B	73		19				29				39			
90	B	72		20				30				40			
SUM BRØK		799		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 5665 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Deler av fellesareal gjøres om til ny seksjoner 81-90

Nevner endres

16/12 - 14 Mark Gr. Mar

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

K

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☒ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

	Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
☒	10/9-14 Oslo	Ida Johansen	IDA JOHANSEN	
☒	10/9-14 Osl.	[signature]	LERIN RETVEDT	
☒	10/9-14 Oslo	[signature]	ANDERS ANKER-RASCH	
☒	15/9-14 Oslo	[signature]	ESPEN B. KARLSEN	
☒	15/9-14 Oslo	[signature]	STEIN DÜRING	
☒	15/9-14 Oslo	[signature]	OLA FRØDEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11] Se pkt. 7.	Navn gjentas med blokkbokst.
10/9.14 Oslo 15/9-14 Oslo	Styreleder	BERIT NILSEN OLA PEDERSEN
10/9-14 Oslo	Styremedlem	ANDERS ANKER-RASCH
15.9.14 Oslo 15/09-14 OSLO	Styremedlem Espen B. Karlsen	STEINBJØRN ESPEN B. KARLSEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

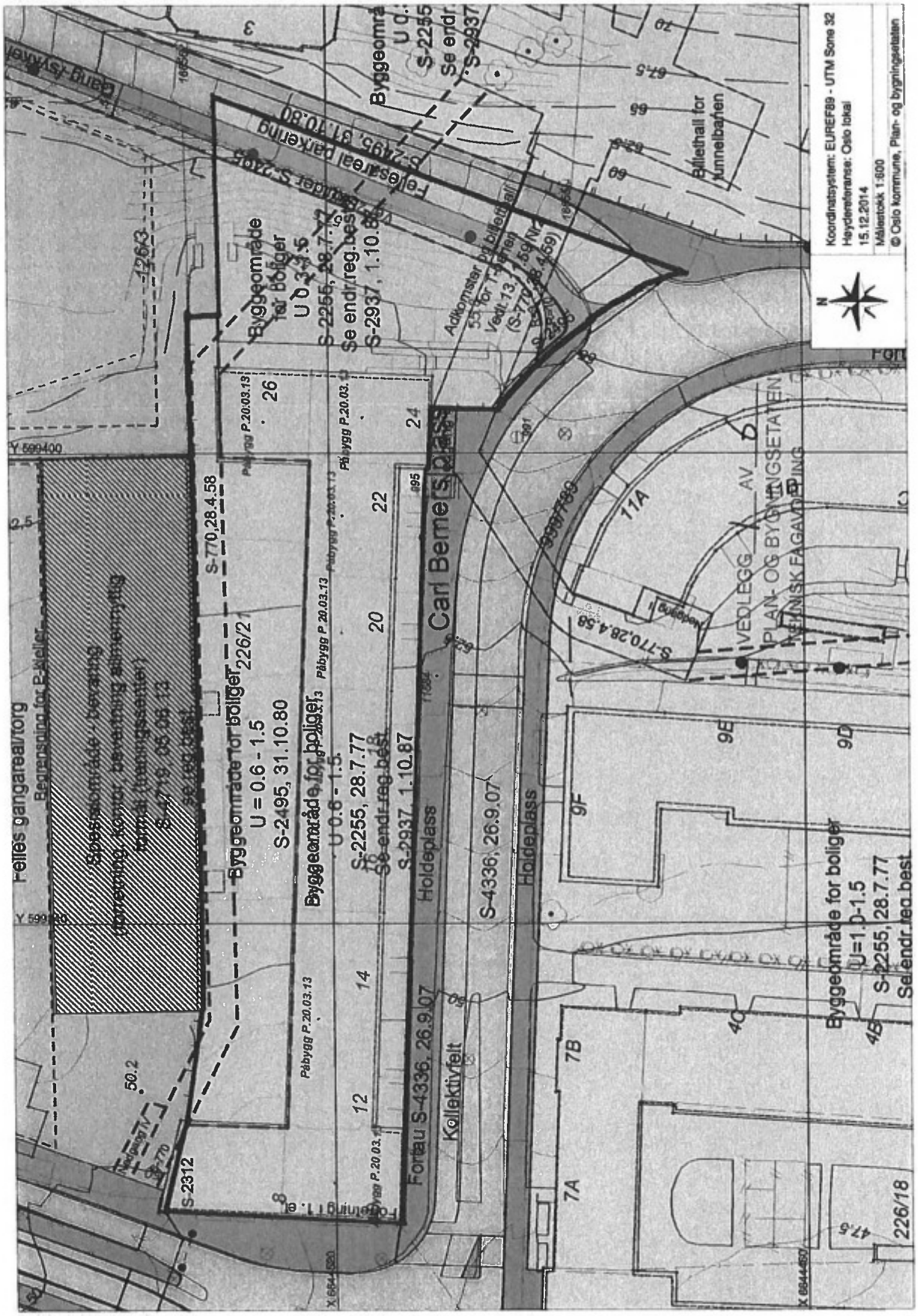
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

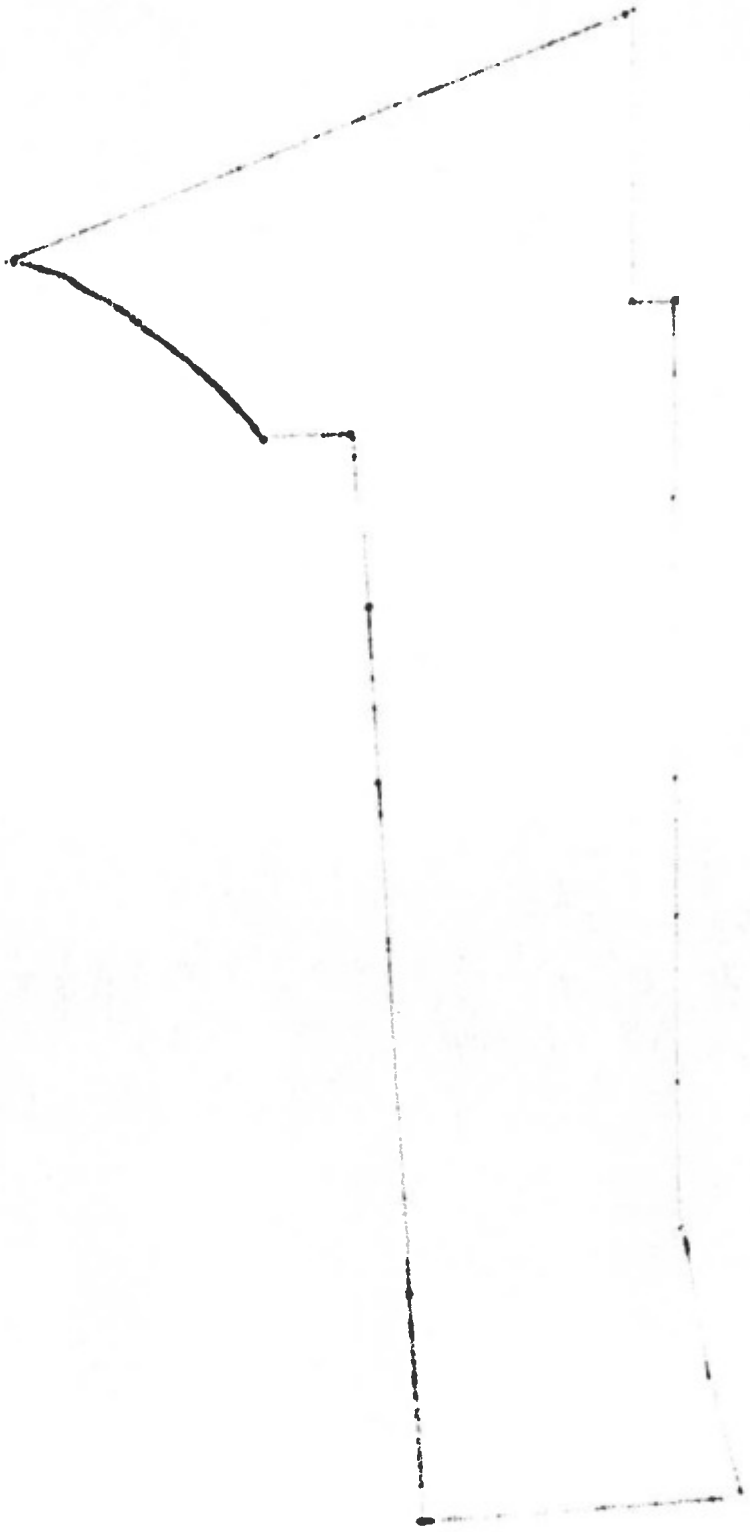
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
226	21		1-99	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
19.12.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

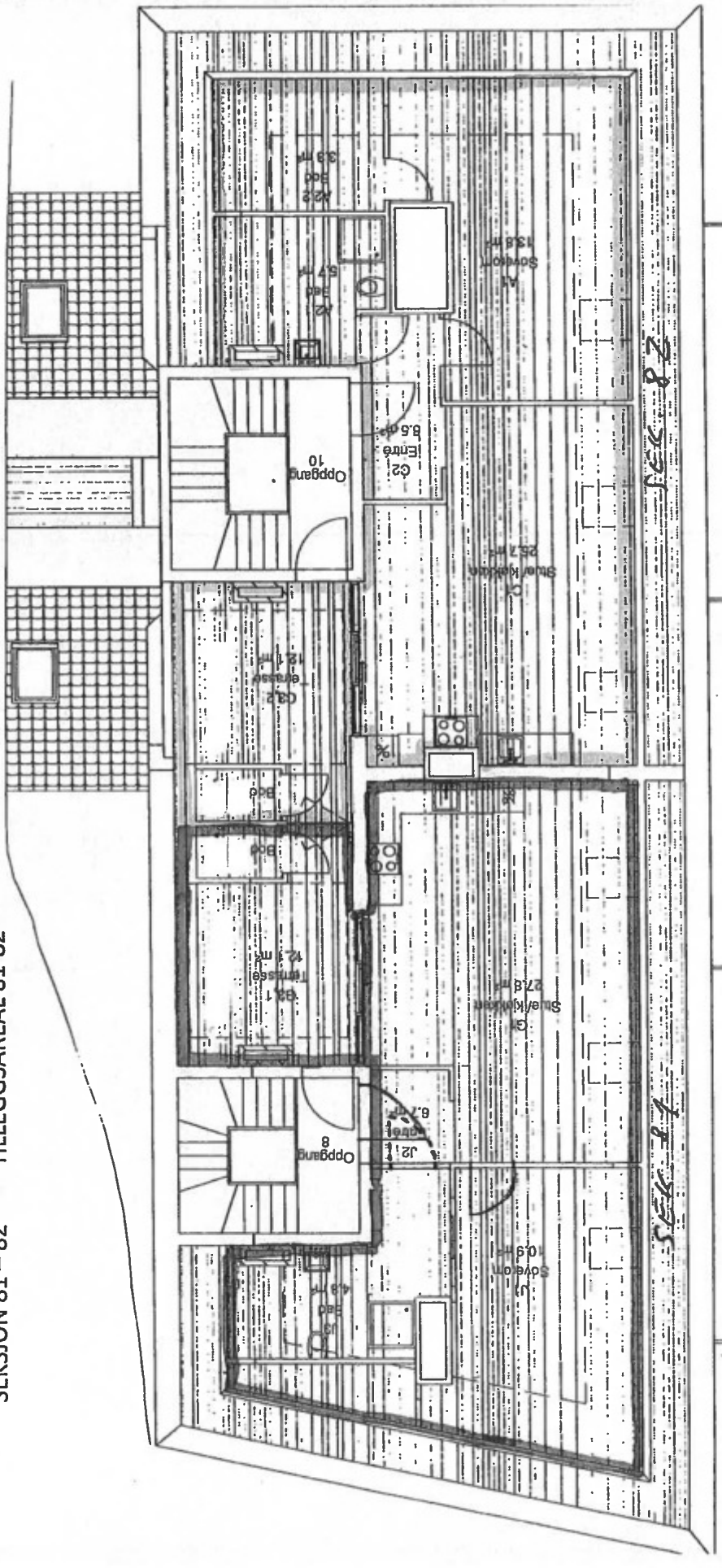

Carl Berners plass
Holdeplass
Kollektivfelt
Fortau S-4336, 26.9.07
Felles gangareal/torg
Begrensing for P-kjeller
Sosialområde / bevaring
(barnehage, kontor, beverting, allmennyttig
formål (møtelokaler))
S-1719, 05.05.13
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U = 0.6 - 1.5
S-2495, 31.10.80
226/2
Byggeområde for boliger
U = 0.6 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U=1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best
Påbygg P.20.03.13
Påbygg P 20.03.13
S-770,28.4.58
S-2312
S-770,28.4.58
Billethall for Tunnelbanen
Adkomster pl.billethall
S-2255
Se endr.
S-2937
Byggeområ
U 0.
Felles areal parkering
S-2495, 31.10.80
Se endr.reg.best
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.3-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best
S-2937, 1.10.87
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
15.12.2014
Målestokk 1:600
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
11A
9E
9D
9F
7A
7B
40
45
12
14
20
22
24
26
226/18
47,5
50.2
Y 599400
Y 599600
X 6644600
X 6644650



VEDLEGG 2 AV 6

RESEKSJONERING AV GRENSEVEIEN 8-26, LOFTSPLAN-OPPGANG 8 OG 10, GBnr.226/21

SEKSJON 81 – 82 TILLEGGSAREAL 81-82

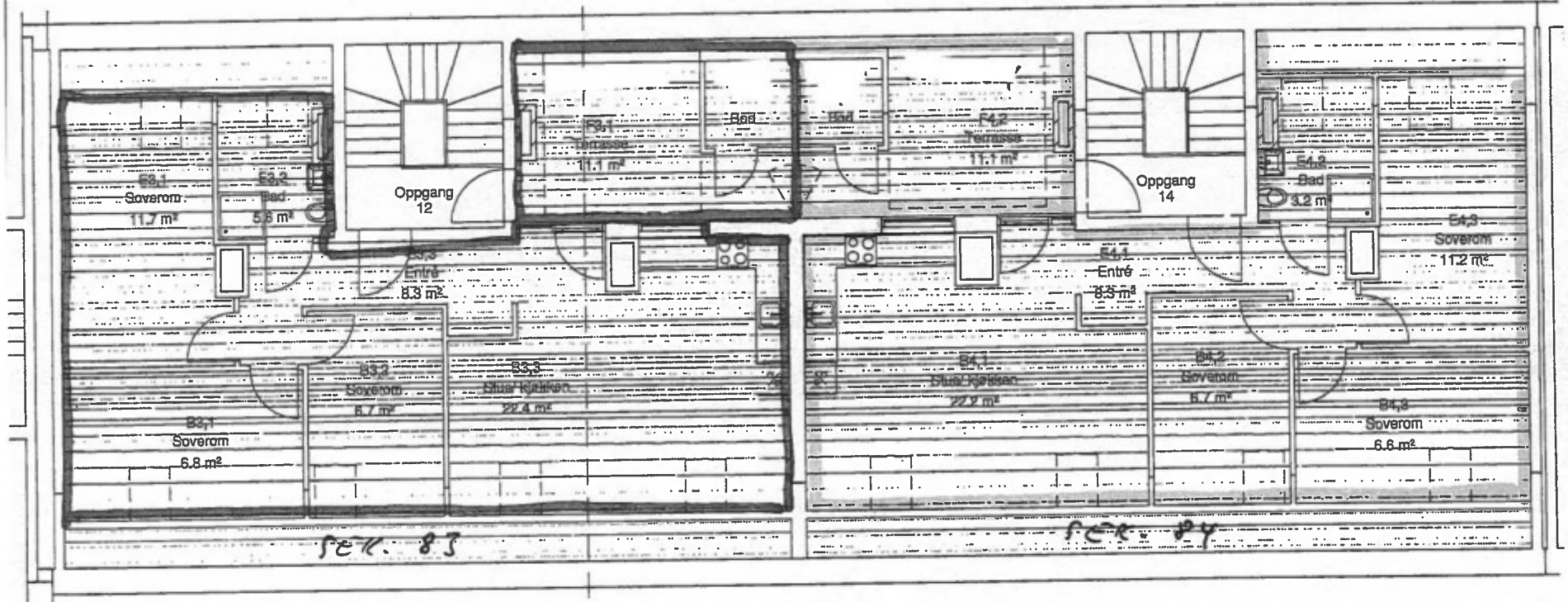


VEDLEGG 3 AV 6

RESEKSJONERING AV GRENSEVEIEN 8-26, LOFTSPLAN-OPPGANG 12 OG 14, GBnr.226/21

SEKSJON 83 – 84

TILLEGGSAREAL 83-84



A

VEDLEGG 3 AV 6

PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING

4 roms leilighet
Totalt måleverdig areal: 61m2
Totalt gulvareal: 86m2

4 roms leilighet
Totalt måleverdig areal: 60m2
Totalt gulvareal: 85m2

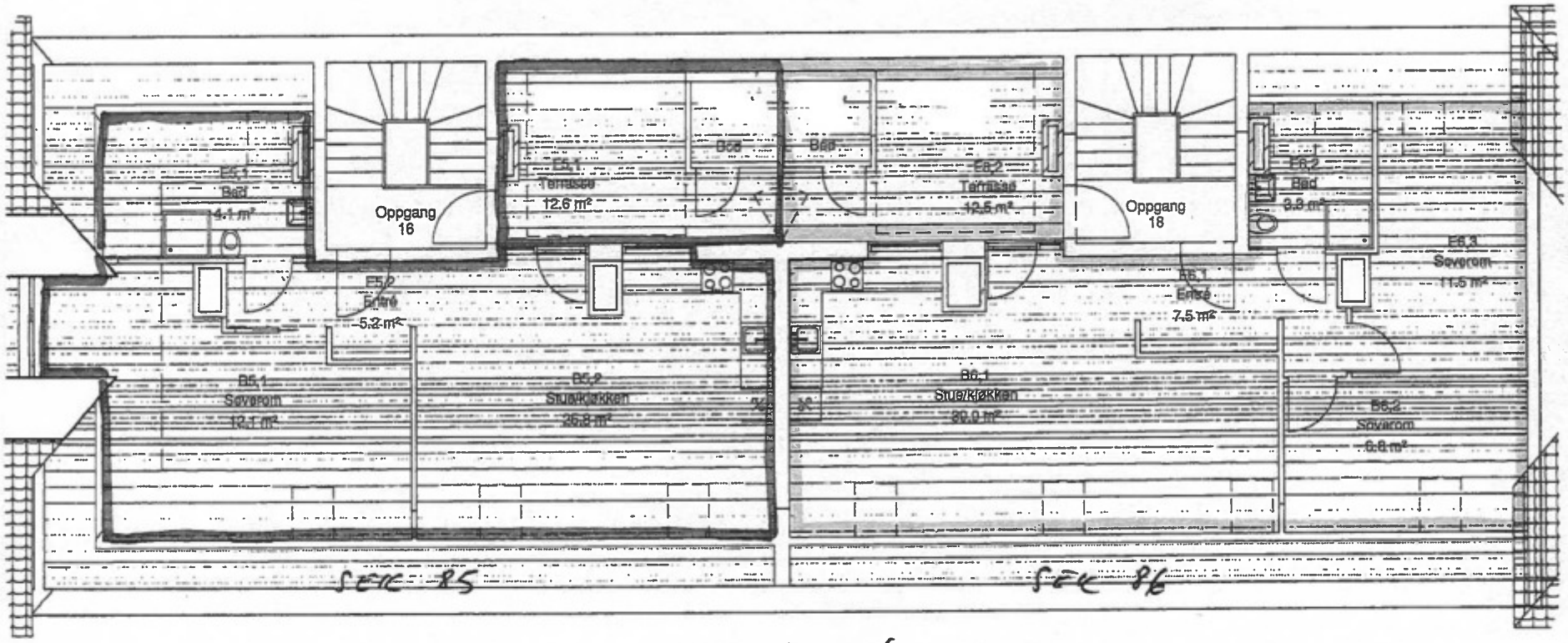
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/22974/200
Uthentet 2024-06-20 14:19

VEDLEGG 4 AV 6

RESEKSJONERING AV GRENSEVEIEN 8-26, LOFTSPLAN-OPPGANG 16 OG 18, GBnr.226/21

SEKSJON 85 – 86

TILLEGGSAREAL 85-86



2 roms leilighet	
Totalt måleverdig areal:	48m2
Totalt gulvareal:	78m2

VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

3 roms leilighet	
Totalt måleverdig areal:	60m2
Totalt gulvareal:	85m2

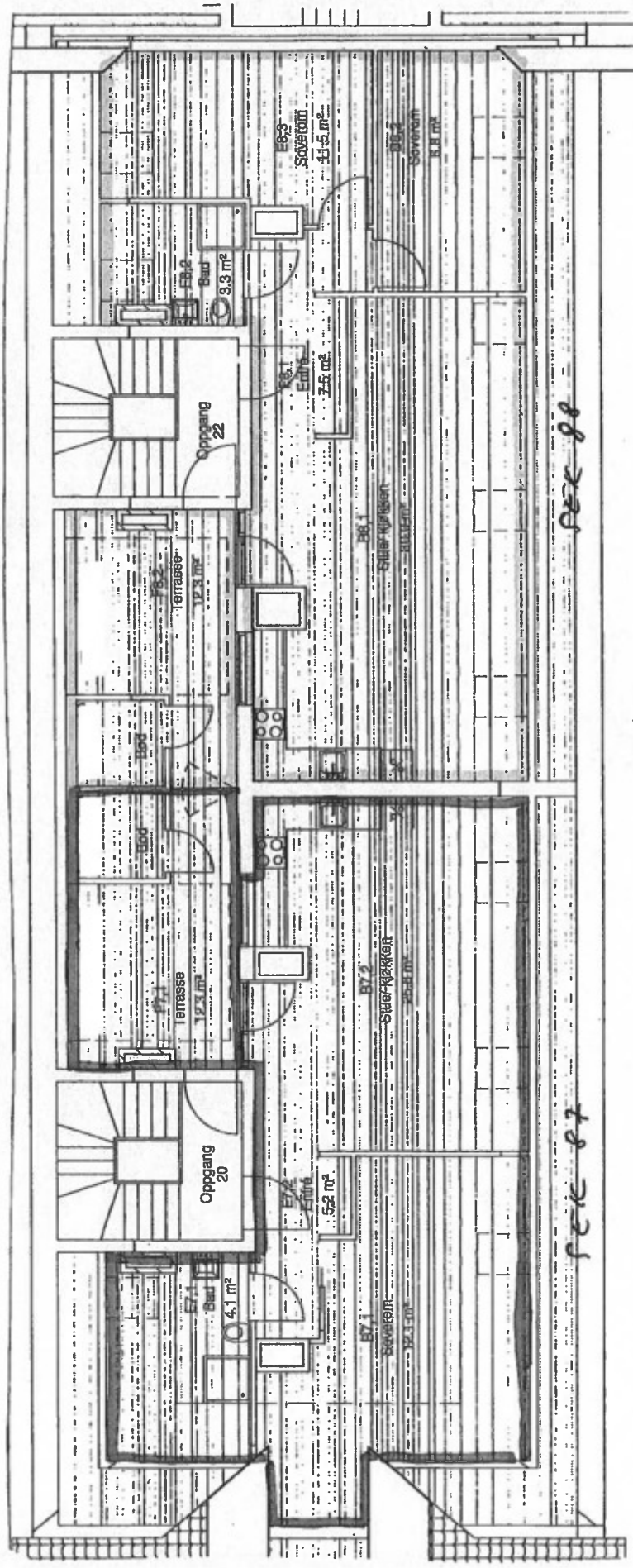
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/22974/200
Uthentet 2024-06-20 14:19

VEDLEGG 5 AV 6

RESEKSJONERING AV GRENSEVEIEN 8-26, LOFTSPLAN-OPPGANG 20 OG 22, GBnr.226/21

SEKSJON 87 – 88

TILLEGGSAREAL 87-88



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/22974/200
Uthentet 2024-06-20 14:19

VEDLEGG 6 AV 6

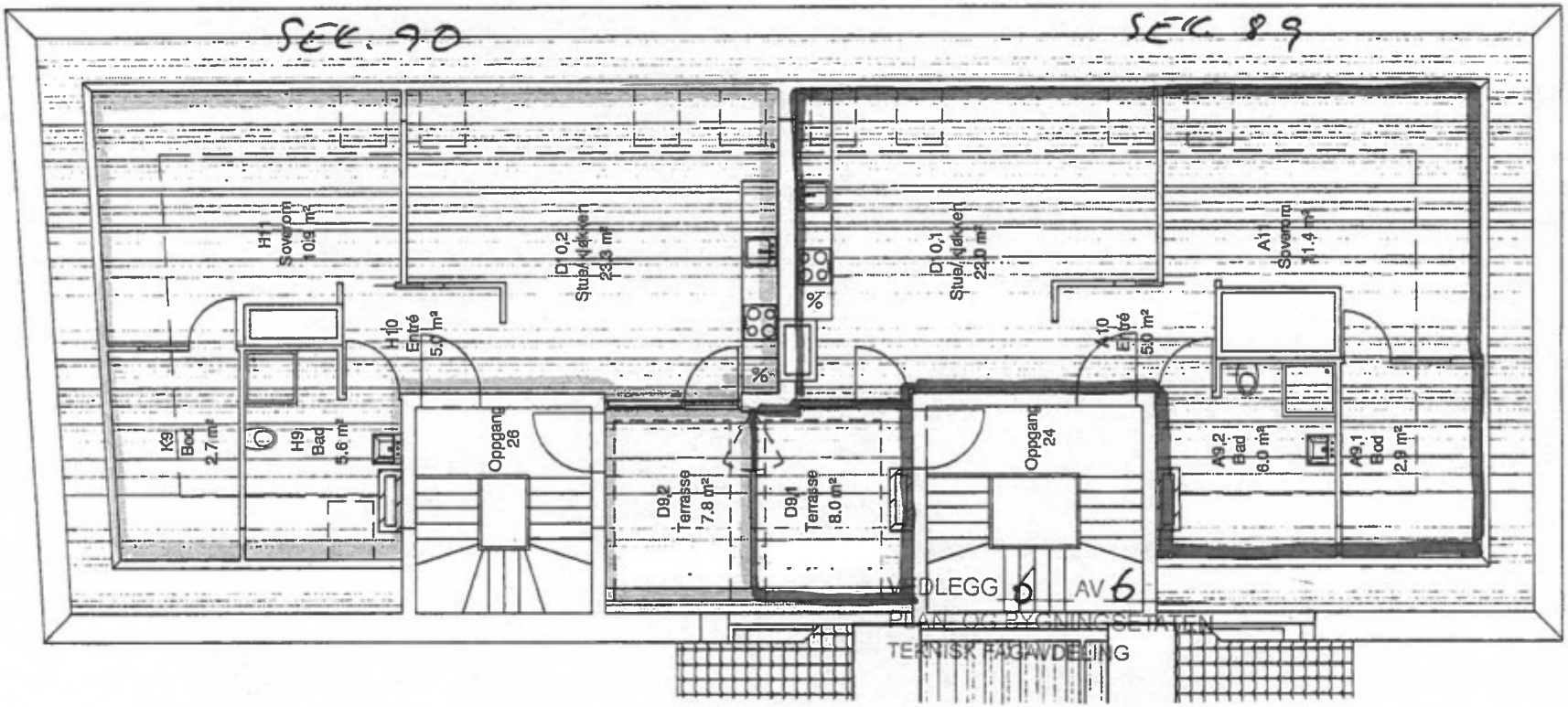
RESEKSJONERING AV GRENSEVEIEN 8-26, LOFTSPLAN-OPPGANG 24 OG 26, GBnr.226/21

SEKSJON 89 – 90

TILLEGGSAREAL 89-90

2 roms leilighet
Totalt måleverdig areal: 48m2
Totalt gulvareal: 72m2

2 roms leilighet
Totalt måleverdig areal: 48m2
Totalt gulvareal: 73m2



FERDIGATTEST M.M.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 29.10.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201205169-45 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild Jacobsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 8 - 26	Eiendom:	226/21/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GRENSEVEIEN 8-26	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor A/S	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - GRENSEVEIEN 8 - 26

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.10.2015 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 og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201205169			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Loftsplan - Oppgang 24 og 26	A-01.24	15.11.2012	12/7
Fasader mot bakgård og grenseveien	A-00.40	15.11.2012	12/12
Situasjonsplan	D-02	10.03.2013	16/3
Ny loftsplan oppgang 8 og 10	A-01.08	12.08.2014	21/4
Ny loftsplan oppgang 16 og 18	A-01.16	12.08.2014	21/6
Ny loftsplan oppgang 20 og 22	A-01.20	12.08.2014	21/7
Snitt	A-01.41	12.08.2014	21/9
Plan loft	A-01.24	10.12.2014	24/4
Takplan	A-01.06	10.12.2014	24/5
Fasade øst og vest	A-01.32	10.12.2014	24/6
Plan loft - Oppgang 12 og 14	E-04 / A-01.12	16.02.2015	37/4
Fasader	A-01.31	16.02.2015	38/2

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av avfallet ikke er dokumentert. Etaten noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

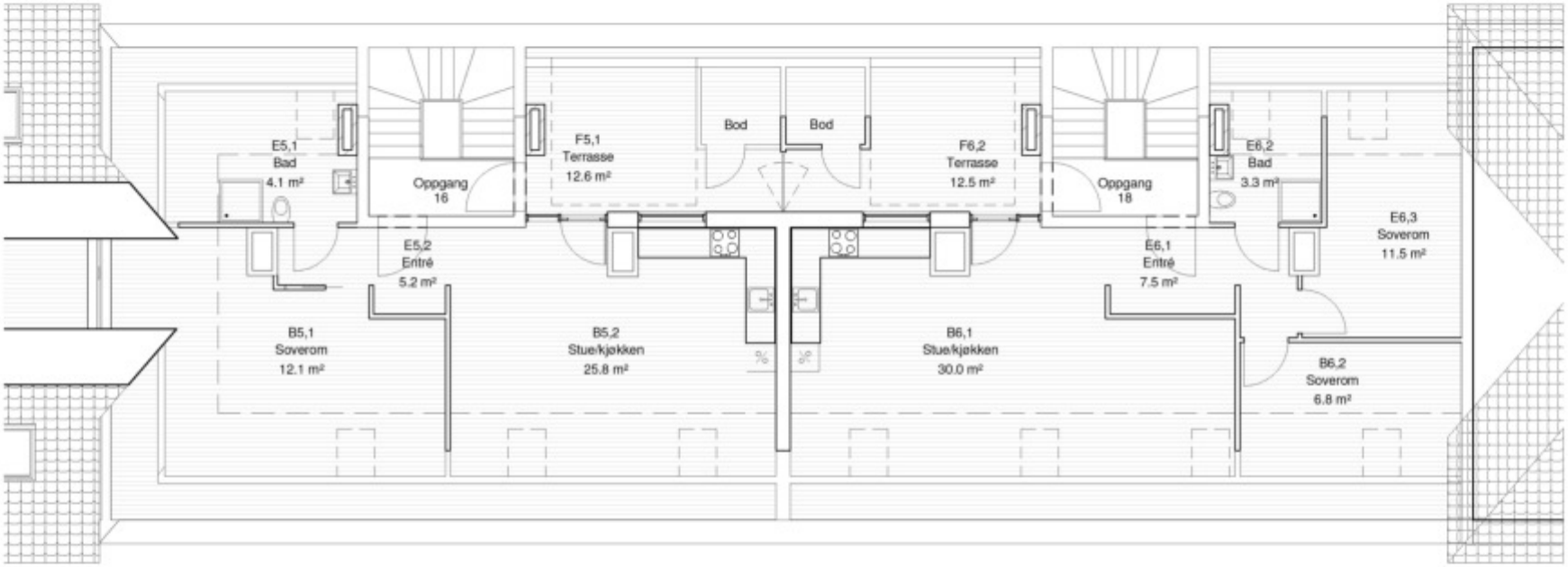
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.10.2015 av:

Arild Jacobsen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

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

VEDLEGG E-05



2 roms leilighet
Totalt måleverdig areal: 48m2
Totalt gulvareal: 78m2

3 roms leilighet
Totalt måleverdig areal: 60m2
Totalt gulvareal: 85m2

Endret utsparinger for takterrasse	Rev B	12.08.2014	Sign: RI
Reduserte utsparinger for takterrasser	Rev A	15.11.2012	Sign:RG

SØKNADSTEGNING

SAMEIET GRENSEVEIEN 8–26
GNR.226 BNR. 21
GRENSEVEIEN 8–26

NY LOFTSPLAN OPPGANG 16 OG 18
ALLE AREALER ER MÅLEVERDIG AREAL

Sign:RG | Kontr: JEN | Mål: 1 : 100

JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS
SVEIN GOMMERUD JENS EBBE NORUM SIVILARKITEKTER MNAL
ADRESSE TELEFON FAX E-POST FORETAKSREGISTERET
BRISKEBYVEIEN 48, 0259 OSLO 22 04 93 00 22 04 93 03 firma@janbauck.no NO 945 847 085 MVA

A-01.16 REV. B

Dato: 13.12.11 –

Anmeldelse
& Tegninger

BYGNINGSRÅDET
Bl.-No 1177/1932
OSLO

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 109 Trondhjemsveien

Innlevert 4 juli 1932 Attestert Duplikat sendt branddirektøren

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

Oslo den 5 juli 1932

A. Skilland

Innkom: 599
6 - JUL. 1932

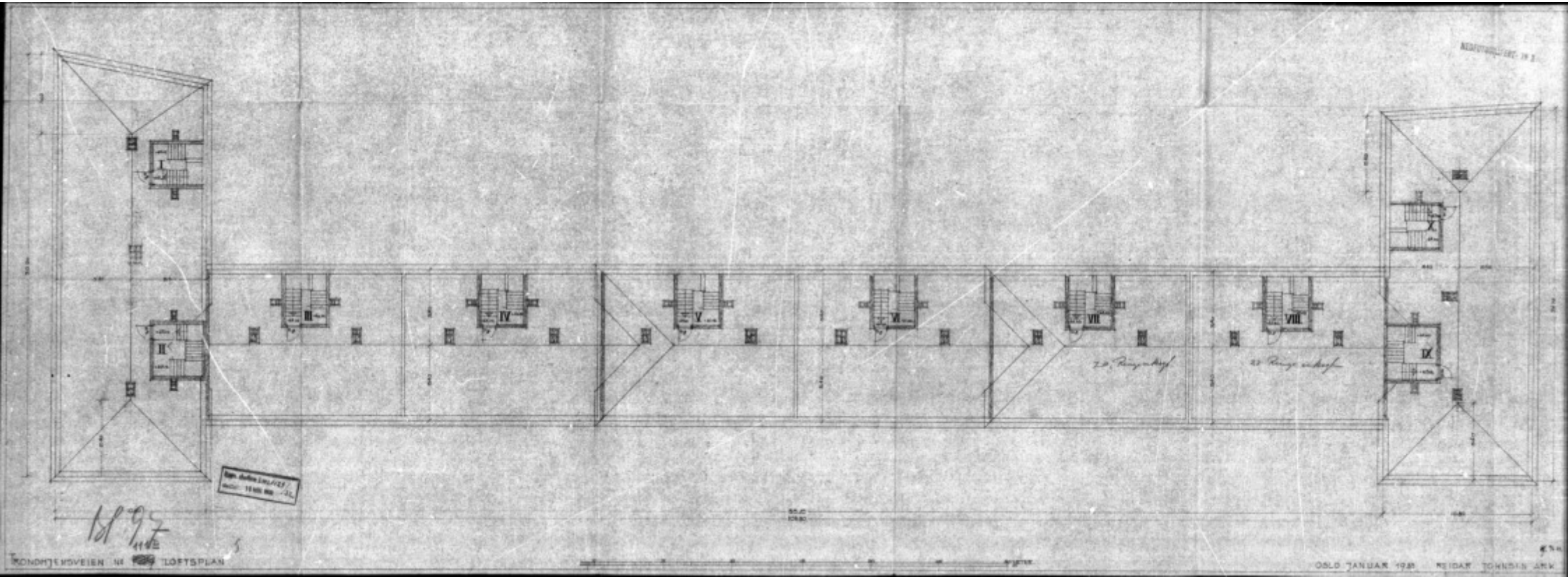
Sendes hr. reguleringschefen
Det på Bl.-l blådt oftrukkede areal
er meldt op 109 Trondhjemsveien, men
er ikke besigtiget ennu eget mål &c.

Oslo opmålingsvesen 6/7 1932

Innkom: 819
mott: 7 - JUL. 32

Pettersen

Eckbakken


I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII
IX
X
TRONDHEIMSVEIEN 96
LOFTSPLAN
OSLO JANUAR 1938
REIDAR TORNØE ARK

REGULERINGSKART/-BESTEMMELSER M.M.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-2495

Reg. av ny vei(vei 485) for boligomr. ved Fougners vei, Nordlivn. og Hekkvn. fram til Haslevn., med stegning av Hekkvn. mot Grense- vn., samt endret reg. av gangvei 9339 med omreg. av Hekkvn. til gang/sykkelvei,fellesar. P samt omreg. av Tr.heimsvn. 111.

S-2495 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.10.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001609
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 290

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4336

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Carl Berners plass med omgivelser.

Vedtaksdato: 26.09.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200503361

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200503361

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CARL BERNERS PLASS MED OMGIVELSER

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet merket BIS 200503361 datert 27.05.2005, revidert 24.10.2006.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
Offentlige trafikkområder (vei/parkering, fortau/holdeplass, kollektivfelt, annet veiareal, sykkelfelt)
Friområde (park)
Fellesområder (felles avkjørsel)
Områder regulert i tidsrekkefølge:
1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Friområde (park)
1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Byggeområde for boliger

§ 3. Støykrav

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal tilfredstilles for støy fra veitiltak og skinnegående trafikk i planområdet. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse.
Alle støyreduserende tiltak skal være gjennomført samtidig med ferdigstillelse av veianlegget.
En støyfaglig utredning skal følge søknad om byggetiltak. Utredningen skal beskrive situasjonen for støyfølsom arealbruk inntil planområdet før og etter gjennomføring av veianlegget. Den skal vise forslag til eventuelle avbøtende tiltak med sikte på å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442. De avbøtende tiltak som forutsettes gjennomført skal innarbeides i søknad om byggetiltak.
Ved omlegning av trikkesporene skal skinner med overbygning vibrasjonsisoleres fra underlaget.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser

Tilbakeføring og opparbeidelse av riggområdene skal være gjennomført senest ett år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for veianlegget.

§ 5. Trafikktiltak

Før anleggsstart skal tiltak som hindrer uønsket overføring av gjennomføringstrafikk fra veianlegget til omkringliggende boligområder være sikret.

§ 6. Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan som må godkjennes før rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §93 gis. Utomhusplanen skal vise utforming og plassering av alle meldepliktige tiltak, gate og fortaubelegg og terrengbehandling.
Planen skal også vise eksisterende trær, verdifulle tregrupper og ny vegetasjon, samt avklare hvilke trær som skal beholdes.

S-770

Regulering av nedganger og passasjer til Carl Berner plass st.

S-770 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.04.1959

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195901466

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V131159N2

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V131159N2

Adkomster og billetthall for T-banen Carl Berner plass stasjon.

V131159N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.11.1959

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195903050

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-770

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

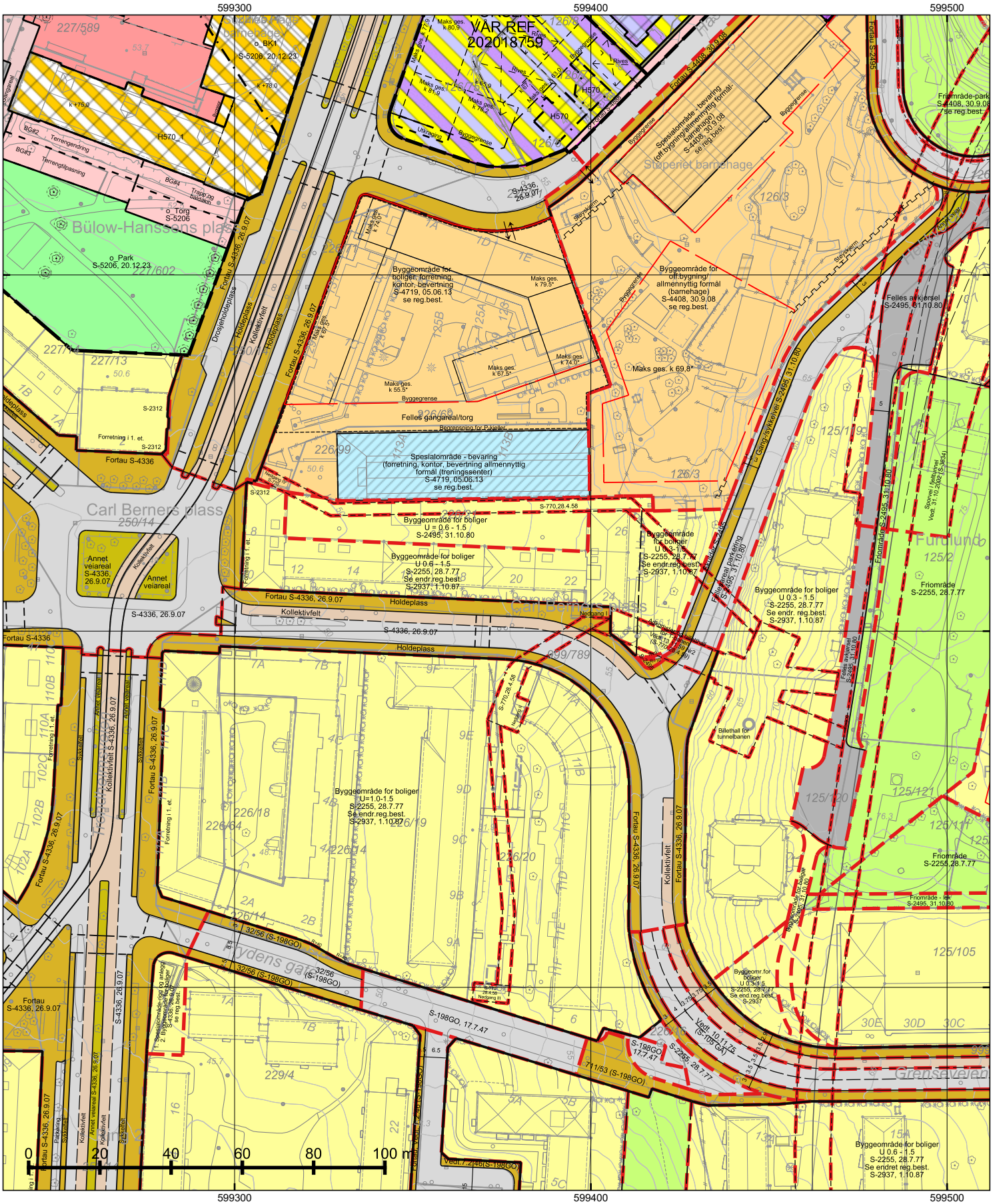
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 131556/ 86493556
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
Adresse: GRENSEVEIEN 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/21

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2024
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

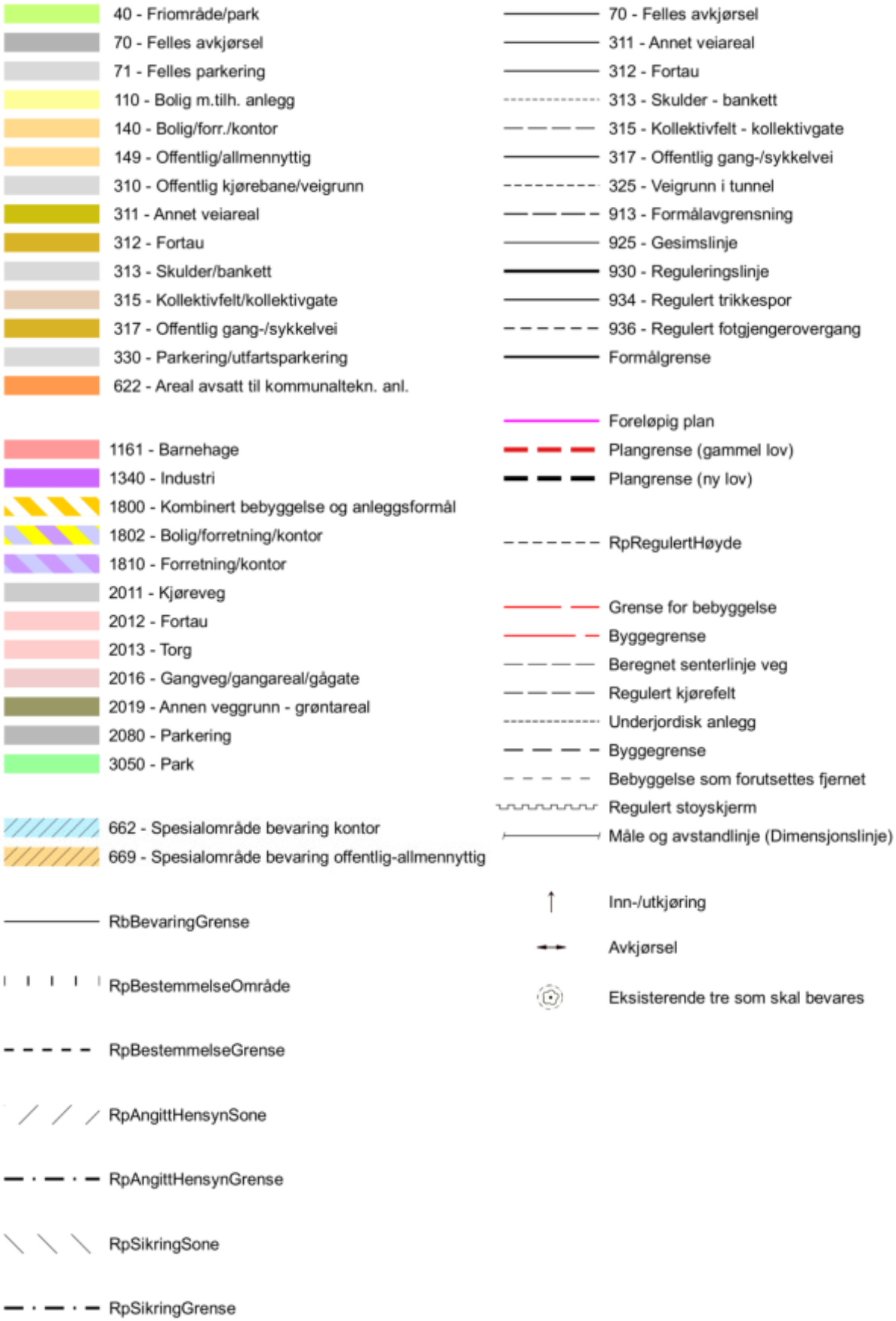
PlottID/Best.nr: 131556/ 86493556
Adresse: GRENSEVEIEN 16
Gnr/Bnr: 226/21

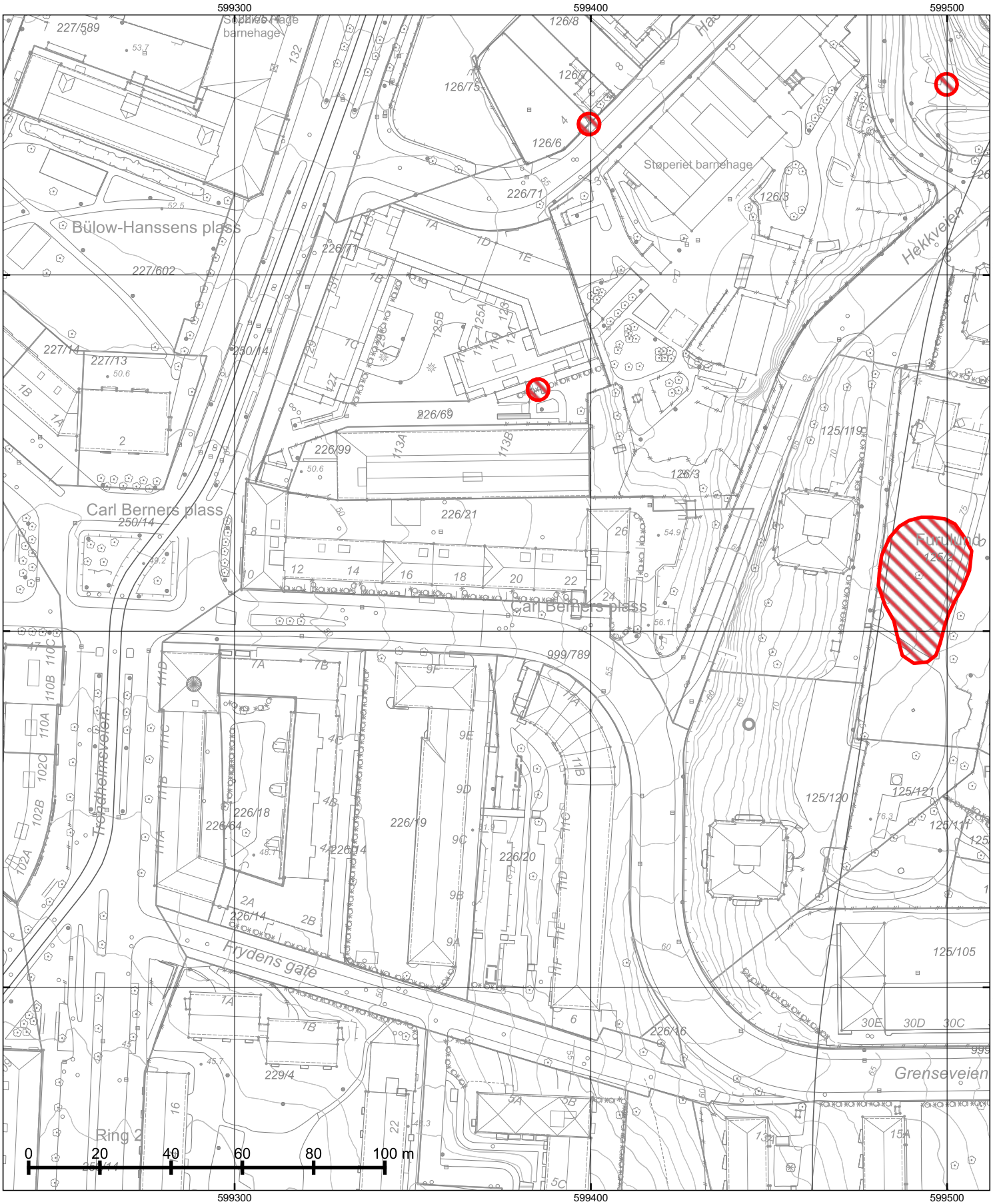
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

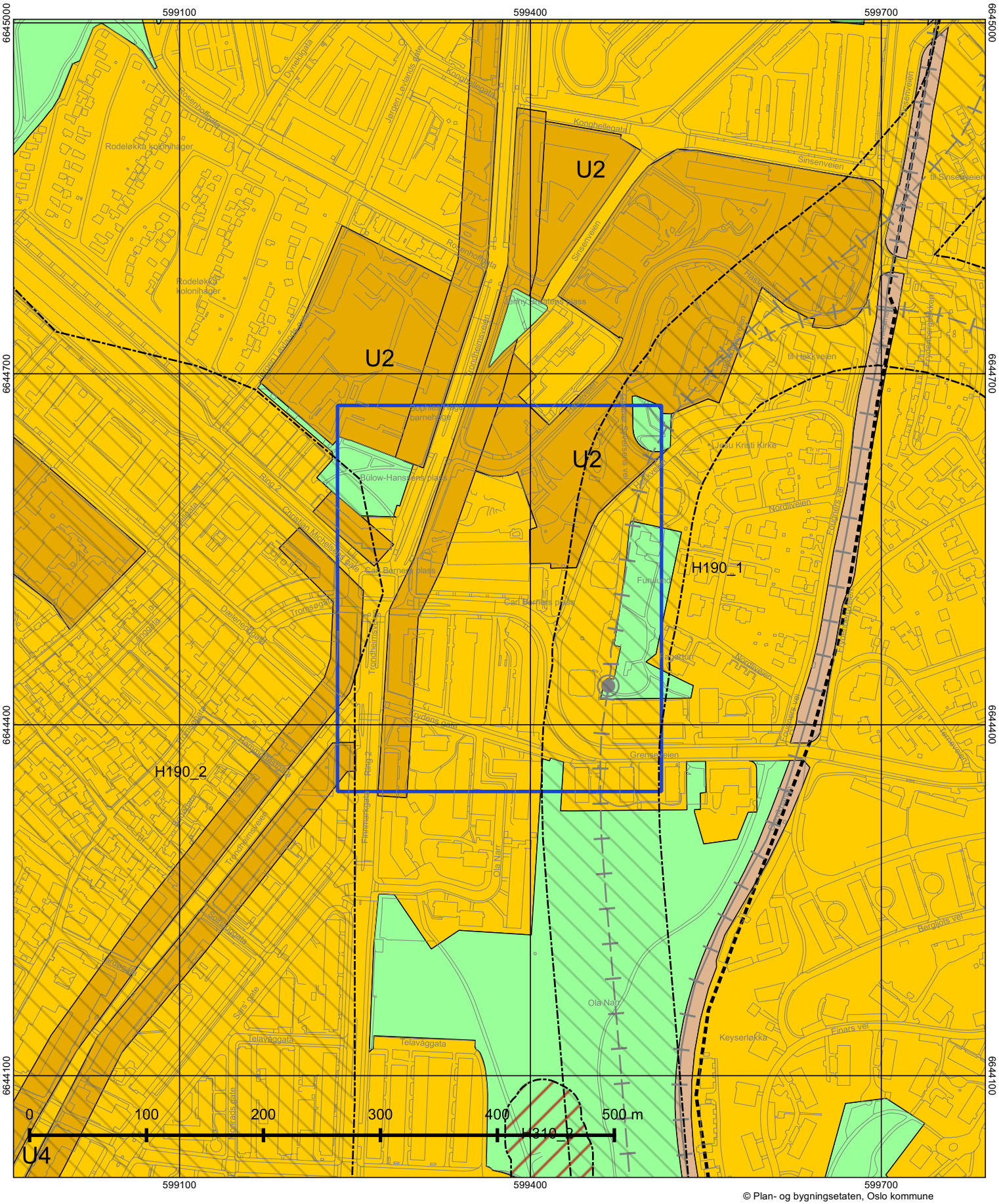
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 131556/ 86493556
Adresse: GRENSEVEIEN 16
Gnr/Bnr: 226/21

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 131556/86493556
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Michael R. Øistad
GRENSEVEIEN 16

Dato: 19.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86493556
7892207

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.226 BNR. 21

Vi viser til bestilling av 20240619 for GRENSEVEIEN 16.

GNR. 226 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.03.1934.

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

4431 m²

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

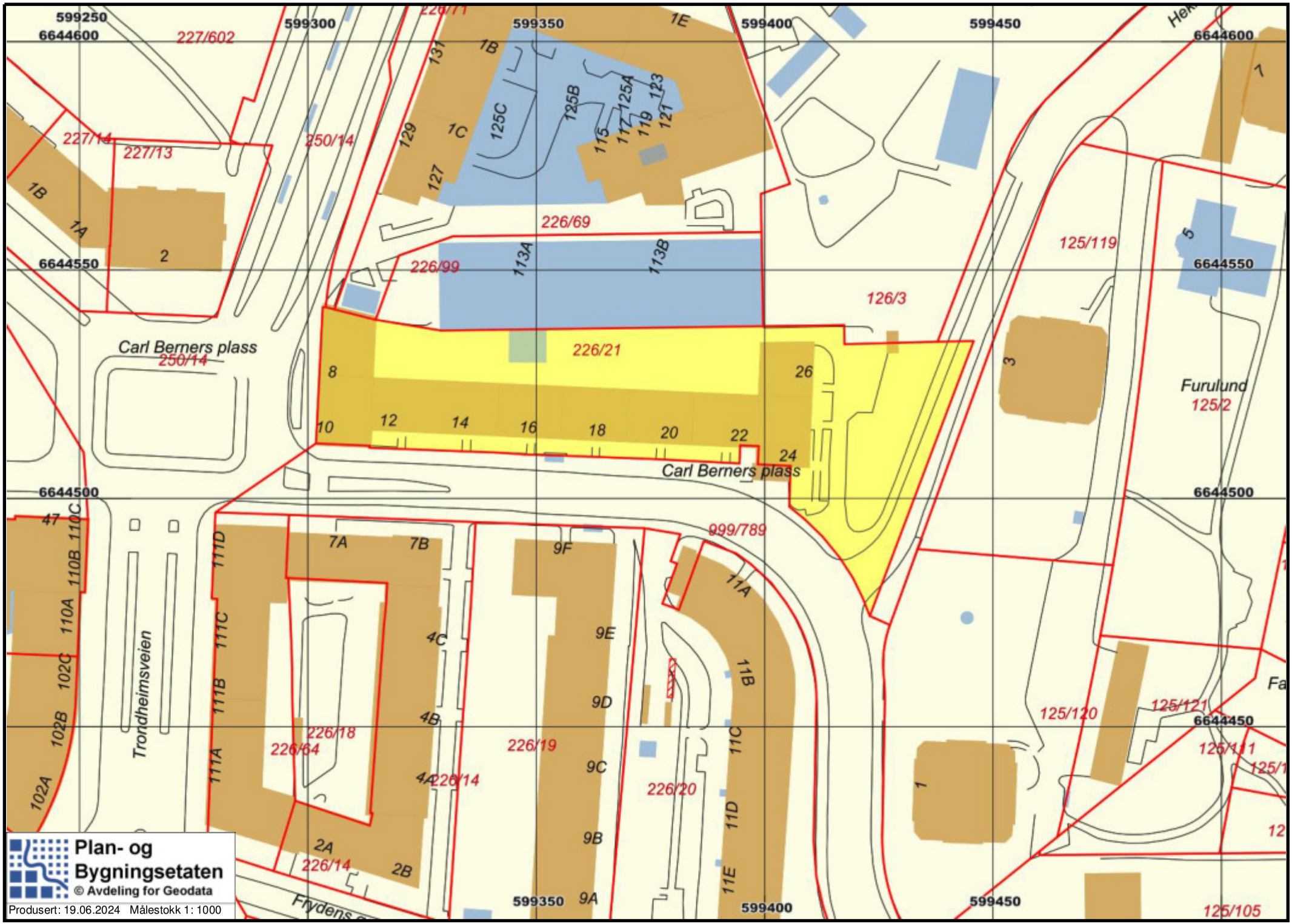
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

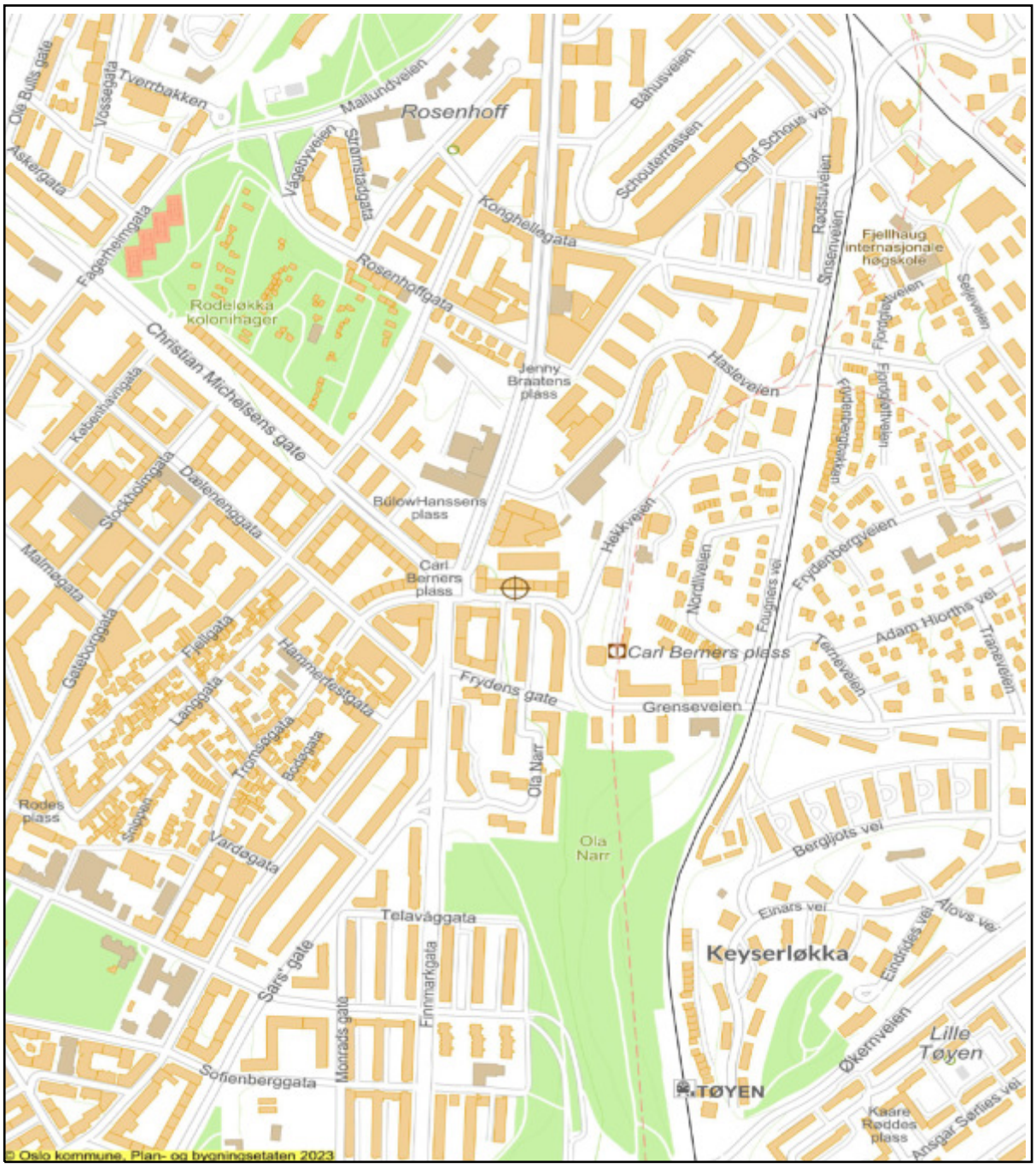
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599250
6644600
599300
599350
599400
599450
6644600
227/602
226/71
1E
131
1B
125C
125B
125A
123
121
119
117
115
129
1C
127
227/14
227/13
250/14
1B
1A
2
226/69
6644550
226/99
113A
113B
125/119
5
126/3
Carl Berners plass
250/14
226/21
8
10
12
14
16
18
20
22
24
26
3
Furulund
125/2
Carl Berners plass
6644500
6644500
47
110C
110B
110A
102C
102B
102A
Trondheimsveien
111D
111C
111B
111A
7A
7B
4C
4B
4A
2A
2B
226/18
226/64
226/14
226/14
999/789
9F
9E
9D
9C
9B
9A
11A
11B
11C
11D
11E
226/19
226/20
599350
599400
599450
1
125/120
125/121
6644450
125/111
125/105
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.06.2024 Målestokk 1: 1000

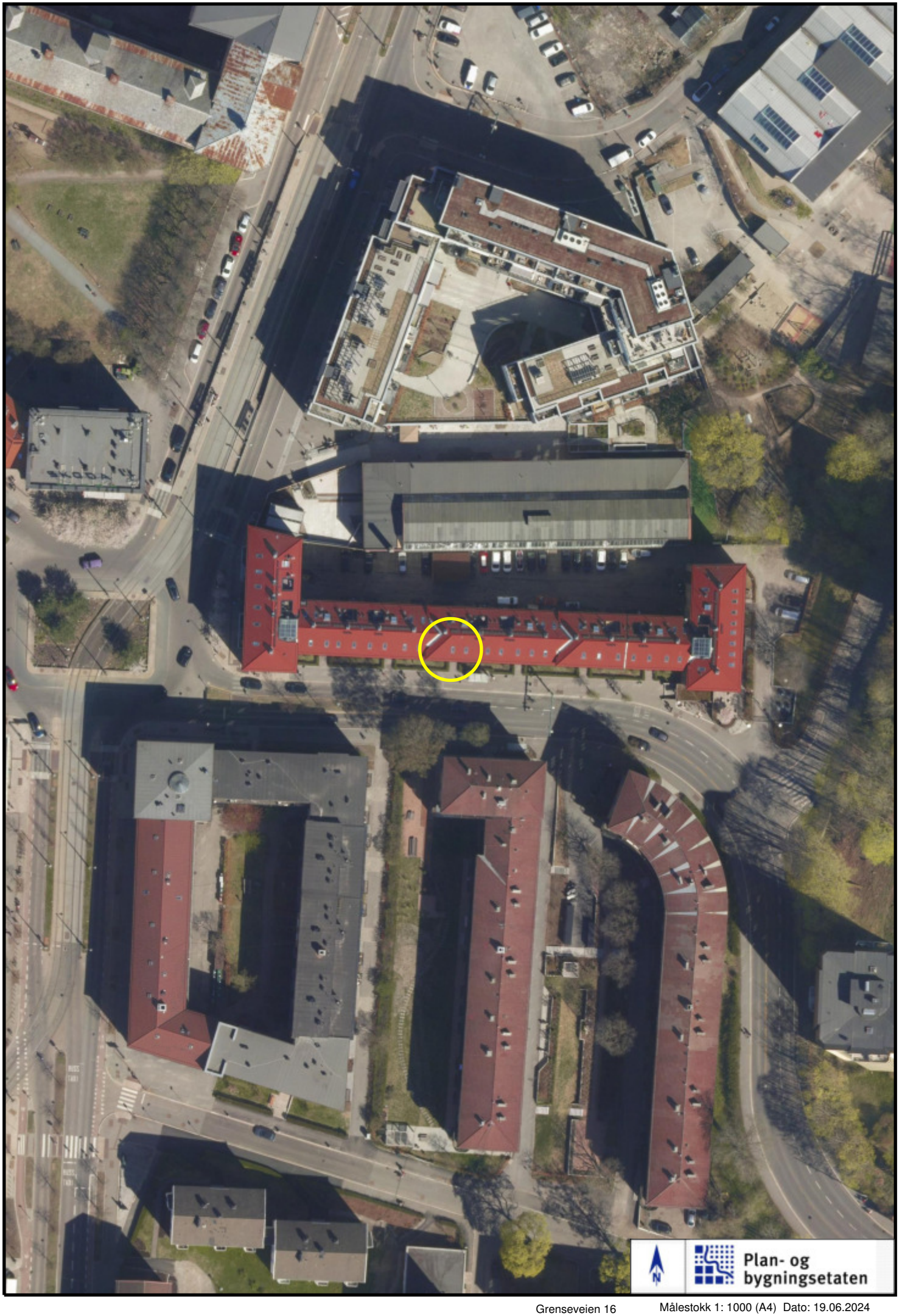
Oversiktskart

Adr.:	Grenseveien 16	Bydel :	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	226 / 21	Skolekrets (2020/2021):	Sinsen



Dato: 19.06.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Grenseveien 16

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 19.06.2024

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grenseveien 16
Gnr. 226 Bnr. 21 Snr. 85 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0491

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Michael R. Øistad

Telefon / Mobil: / 48 60 48 85

E-post: Michael.ramberg.oistad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater