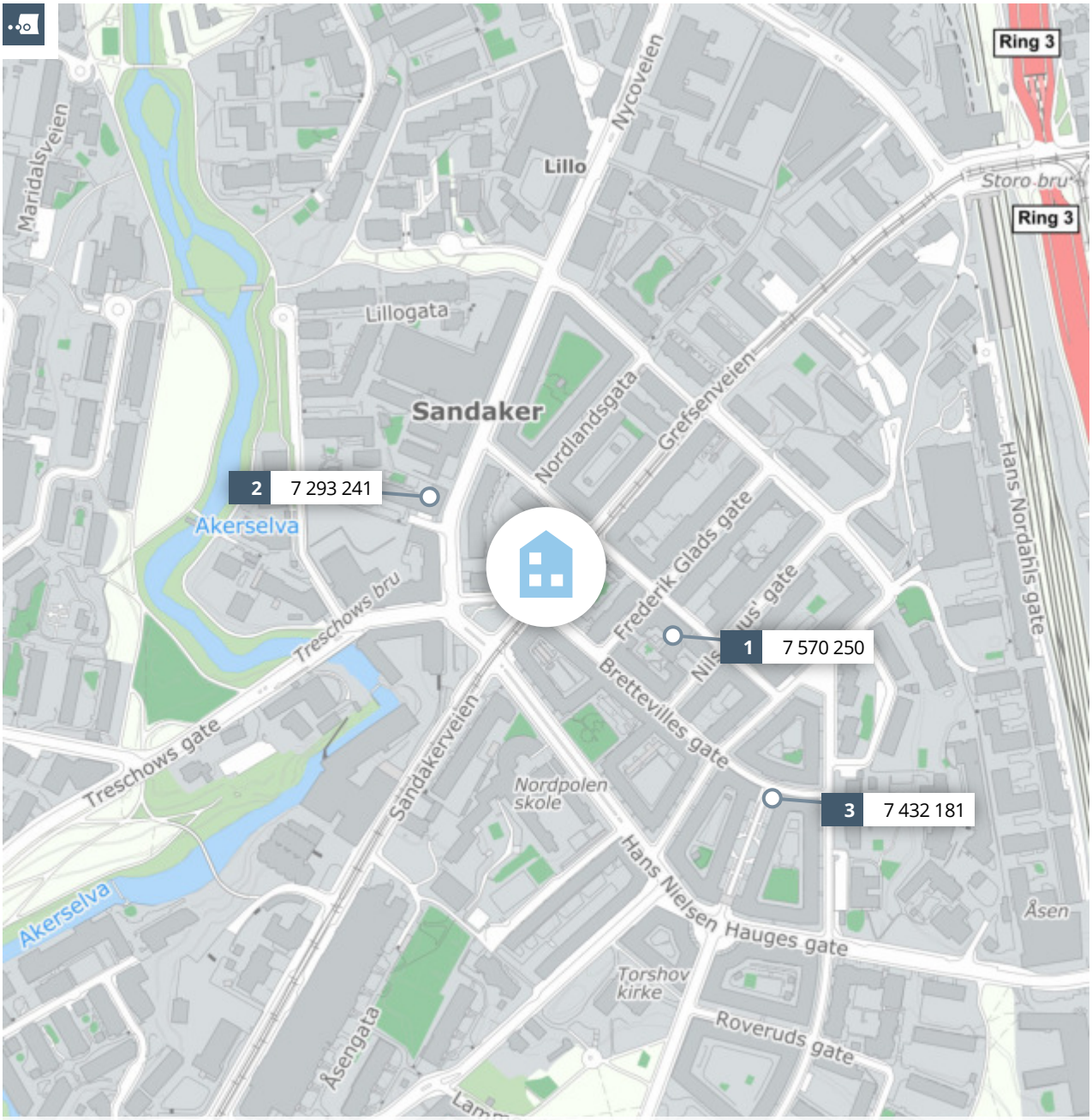
GREFSENVEIEN 10 A

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

GREFSENVEIEN 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 06.05.2024

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: Hege Berg Thomstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grefsenveien 10 A, 0482 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1902

GNR 223 BNR 12 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SANDAKER RODE 1

Verdivurdert til

6 900 000

901 713	7 801 713	86 686
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	90 m²
BRA	90 m²
Byggeår	1902

Fellesutgifter	11 350
Formue	170 222
Soverom	3
Etasje	3

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 Nils Huus' gate 6 98 m² 1891 4. etg 2 sov	30.01.2024	7 650 000	**7 400 000**	170 250	7 570 250	**77 247**
2 Sandakerveien 72 B 93 m² 1902 2. etg 2 sov	05.05.2023	6 990 000	**6 900 000**	393 241	7 293 241	**78 422**
3 Brettevilles gate 31 A 91 m² 1926 1. etg 3 sov	30.06.2023	7 500 000	**7 350 000**	82 181	7 432 181	**81 672**

En gjennomgående, lys og tiltalende bolig med originale detaljer, god takhøyde og fin balkong.
ENTRÉ:
Leilighetens entré har lyse vegger og lekre marokkanske fliser på gulv innenfor døren. Her er det plass til å henge opp yttertøy og sette fra seg sko. Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg med automatisk åpner og har en lekker brann- og lydklassifisert entrédør som er spesiallaget for å passe inn i den gamle stilen fra byggeår.

KJØKKEN:
Meget pent kjøkken med mye skap og benkeplass. Takhøy kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Glassplate på vegg over platetopp. Belysning under overskap.
Det er mulighet for en koselig spiseplass på kjøkkenet. Kullfilterventilator over komfyr.
Hvitevarer: Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen.
Flott 80 cm kjøleskap med fryseskuffer medfølger også boligen.

STUE:
Leilighetens midtpunkt er stuen. Rommet er stort, med god takhøyde på hele 3 meter og masse lysinnslipp igjennom tidstypiske vinduer. Her finner du alle de klassiske detaljene med rundbrenner (vedovn), stukkatur langs taket og rosett. De originale treveggene og tredørene er ivaretatt og her kan du innrede med både stor sofagruppe og spiseplass. Et nydelig og innbydende rom.

BADEROM:
Baderommet er pusset opp i 2020 av forrige eier. Det foreligger ferdigattest. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I dusjen er det regnfallsdusj og lekkert designsluk. Badet er i følge forrige salgsoppgave belagt med italienske fliser fra Modena. Det er varmekabler i gulv.
Varmtvannsbereder på 135 liter, produsert i 2019, montert over vaskemaskin i bad. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

SOVEROM 1: - Hovedsoverom
Et meget romslig og luftig soverom med utgang til vestvendt balkong. Her er det plass til stor dobbeltseng, garderobeskap og tilhørende møblement. Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i stort soverom. Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stort soverom.

SOVEROM 2: - Barne-/gjesterom/kontor
Rommet har god størrelse og her får du fint plass til en seng, garderobeskap og tilhørende møblement. Stort vindu gir godt med naturlig lys. Stukkatur langs taket.
Her er det mulig å etablere et fint barnerom eller et koselig gjesterom. Om man ikke har behov for noen av delene så kan rommet benyttes som kontor.

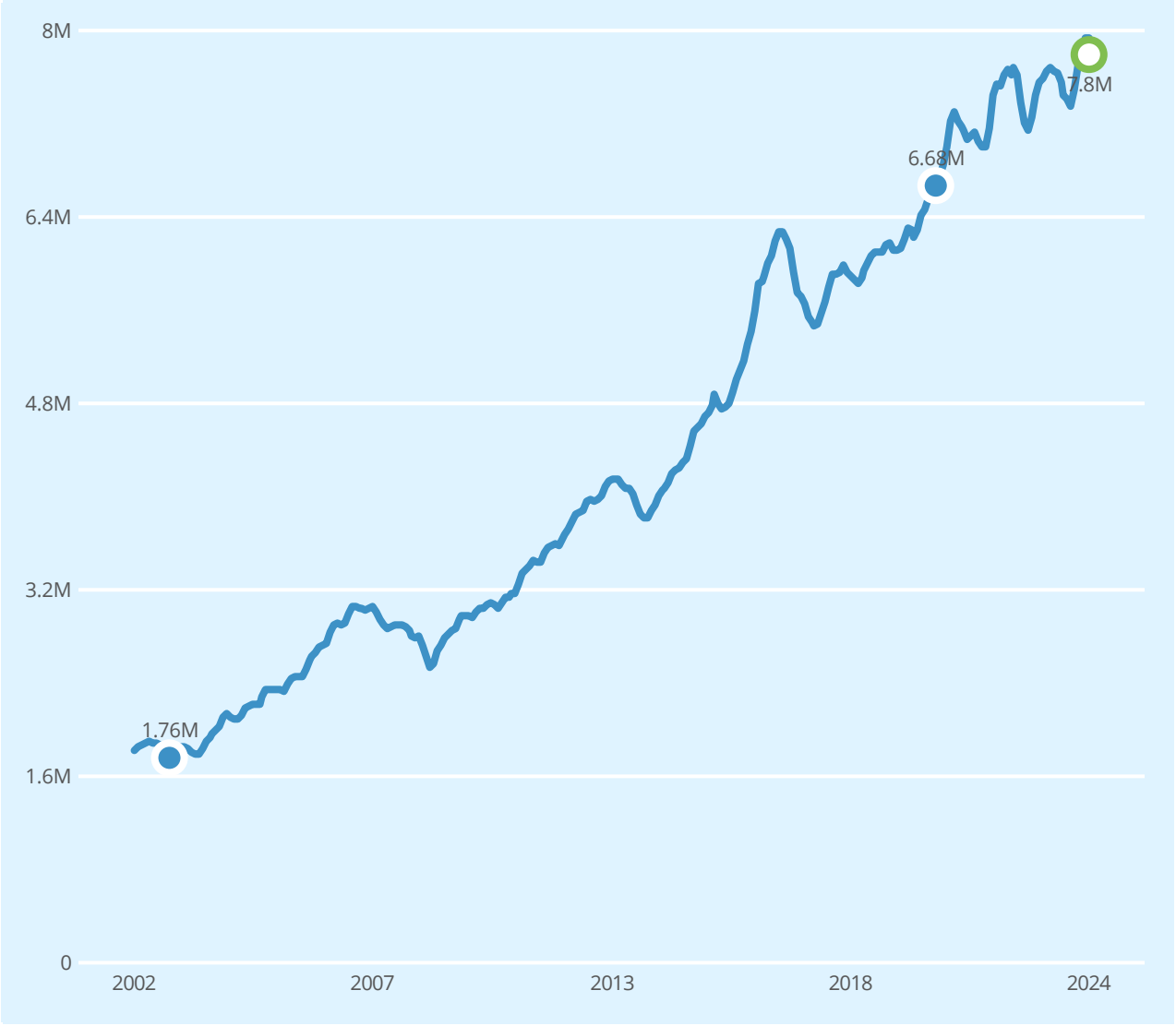
SOVEROM: 3- Barne-/gjesterom/kontor
Rommet har god størrelse og her får du fint plass til en seng, garderobeskap og tilhørende møblement. Også her er det et stort vindu og stukkatur langs tak. Her er det mulig å etablere et fint barnerom eller et koselig gjesterom. .

BALKONG:
Romslig vestvendt balkong på ca. 6 m². Balkongen ligger inn mot felles bakgård og har fine solforhold. Det er tillatt med gass- og elektrisk grill.

BODER:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 11 m² og en loftsbod med gulvareal på ca. 14 m² (skråtak).

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper 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 Garasje, anneks

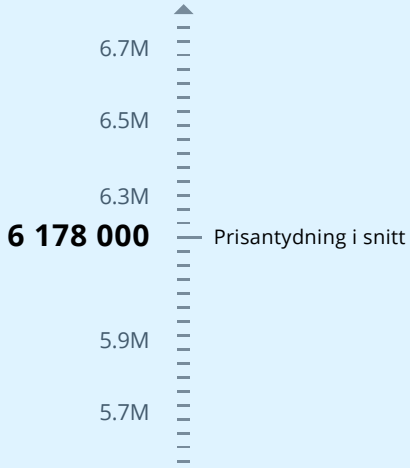
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.09.2020	10.10.2020	18.11.2020	6 600 000	6 600 000	76 264	6 676 264	3
02.09.2019	02.09.2019	02.09.2019	-	2 327 240	-	2 327 240	4
31.10.2002	08.11.2002		1 490 000	1 680 000	79 889	1 759 889	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Fellesgjeld/utgifter har steget. Konflikt i borettslaget.

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

Leiligheter til salgs i SANDAKER RODE 1 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

8
dager

Leiligheter solgt i SANDAKER RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

31
leiligheter solgt

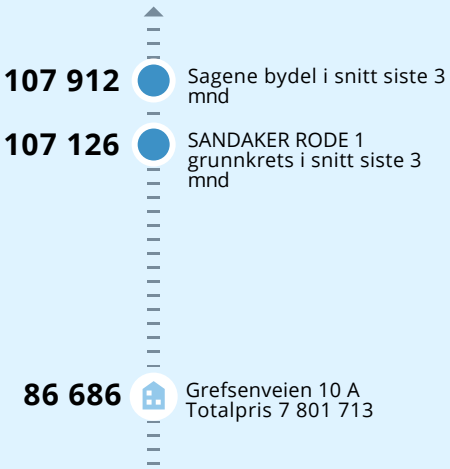


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	169240025

Adresse	Grefsenveien 10 A		
Postnummer	0482	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år5mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Phoebe Victoria	**Selger1etternavn**	Wright
Selger2fornavn	Carlos Alberto	**Selger2etternavn**	Rangel Irola

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: Bathroom Workshop

Redegjør for hva som er gjort og når: Forrige eier totaltrenoverte nytt bad påbegynt i slutten av 2019 ferdig tidlig 2020 med ny membran, varmekabler, nytt elektrisk, ny varmtvannstank ekspress, innredning etc.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Arbeid fagmessig utført i forbindelse med fornyelse av bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Byggemeldt av forrige eier

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

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 25.04.2024

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Gammel bygård som opprinnelig har nivåforskjell på gulv i de ulike rom

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

Firmanavn: Elservice, orgnr. 895318302

Redegjør for hva som er gjort og når: Elektrisk oppgradering av nesten hele leiligheten gjort på oppdrag av forrige eier

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Dokumentasjon og samsvarerklæring tilgjengelig

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

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

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 25.04.2024

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

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse

Vannlekkasje ned fra etasjen over (sept. 2021), ble ikke påvist fukt i vegger eller tak i ettertid

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

Øverste del av store buede vinduer er tunge og bør ikke åpnes med mindre det er helt nødvendig. Buevindu til høyre i stuen har en gammel skade i karmen som gjør at buevindu ikke bør åpnes uten at det ordnes.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Meldt erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer, privatperson legger ut for advokatkostnader og bærer økonmisk risiko.

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

Hvis ja, beskrivelse

Det har tidligere vært oppdaget rotter i kjeller. Ingen observasjoner gjort mens vi har bebodd leiligheten.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tidligere styret informerte om skjeggkre i leiligheten under, men kjenner ikke til noen dokumentasjon på dette

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.

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 25.04.2024

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.

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.

Rangel Irola, Carlos Alberto

Signert av

Wright, Phoebe Victoria

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
25.04.2024

TAKSERING NORGE

GREFSENVEIEN 10A, 0482 OSLO

Gnr: 223 Bnr: 12 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	26/06/2023
Utskriftsdato:	09/02/2024
Oppdragsnummer:	94634
Referansenr:	

HENRIK PRØSCH
413 52 879
hp@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn 5 år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i granitt/gråstein. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1902, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Velholdt leilighet med normalt god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2020: I regi av tidligere eier.
- Pusset opp bad.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Lagt parkettgulv.
- Ny varmtvannsbereder.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Overflater på innvendige gulv
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Ventilasjon – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 25 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 – 25 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Phoebe Victoria Wright
Takstmenn:	Henrik Prøsch
Befaring/tilstede:	Eier: Phoebe Victoria Wright, Takstmann: Henrik Prøsch

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 223 Bnr: 12
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	508.4 m^2
Hjemmelshaver:	Grefsenv 10 Borettslag
Adresse:	Grefsenveien 10A, 0482 OSLO

Andelsleilighet

Leilighet nr:	6
Selskap:	Borettslaget Grefsenveien 10
Organisasjonsnr:	948 300 761
Forretningsfører:	BOLIGBYGGELAGET USBL
Eier:	I Carlos A Rangel og Phoebe Victoria Wright
Andelsnummer:	6

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	26/06/2023		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	26/07/2023		Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.		
Forretningsfører	23/06/2023	Fellespolise for borettslaget: If Skadeforsikring NUF Polisenr. SP586863	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. telefon.		
Ambita infoland	21/06/2023		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1902

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	90	90	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	90	90	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Kjeller	0	11	0	0
3. etasje	90	0	0	6
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	90	11	0	6
Sum BRA:	101			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 11 m^2 og en loftsbod med gulvareal på ca. 14 m^2. Loftsboden er ikke målt opp ihht. NS 3940:2023, det er derfor kun opplyst gulvareal.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/gråstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre.
- Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, av eldre dato, med enkelt glass i koblet utførelse.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1995.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:

Tofløyet entrédør i brannklasse B-30.
Entrédør i brannklasse B-30, til felles branntrapp, med adkomst fra kjøkken.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2003.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Orginale profilerte dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Glassplate på vegg over platetopp. Belysning under overskap. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. IKEA kjøkkeninnredning fra 2020.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Flislagte overflater i del av entré. Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk i gulvoverflater generelt i leiligheten. Det bør påregnes å utbedre knirken. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt brystningspanel. Malt trepanel og sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	Noe slitasje på grunn av alder, men etter en helhetsvurdering er det gitt tg1. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Originale himlinger med stukkatur og rosett i stue. Stukkatur i to soverom. Sparklet og malte plater for øvrig. Himlingshøyde ca. 3,08 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til vesentlige merkbare skjevheter. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom:
Stue og stort soverom.
Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i stue og ca. 20 mm i stort soverom. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Nordvestvendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stort soverom, ca. 6 m^2.
Tremmer i plast på dekke og rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i stort soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stort soverom.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 135 liter, produsert i 2019, montert over vaskemaskin i bad.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør og kobber. Automatisk vannstopper er montert under kum i kjøkken. Hovedstoppekran er lokalisert under kum i kjøkken. Avløpsrør i plast. Stakeluke er lokalisert i luke i bad ved vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i bad.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Vedovn på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Spalteventiler i enkelte vinduer. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Nei, grunnet manglende avtrekk.	
Tilstandsvurdering:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger ventil i kjøkkenet og badet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det må påregnes å etablere avtrekk i rommene. TG 3 er gitt på grunn av manglende avtrekk i kjøkken og bad.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-25 000,-	

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Samsvarserklæring signert og datert 30.03.2020, er fremvist for følgende arbeider:
- Montert komfyrvakt/varmeplate.
- Lagt varmekabel bad.
- Montert ny stikk kontakter med jord.
- Montert termostater.
- Montert bryter.
- Montert lampe.
- Montert spot i bad, korridor og kjøkken.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. Noe av nyere dato.
- Løses sikringene ofte ut? Har skjedd noen ganger.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.
Sikringer løser i følge eier ut ved overbelastning.
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på sikringsskap og deler av det elektriske anlegget.
Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere tilstandsrapport, pusset opp i 2020.
Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.
Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG2: Det er observert missfarging i enkelte fuger i dusjsonen. Fugene bør rengjøres. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da det er åpent inn til bunnsvill under kum i kjøkken. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte, og de krav som er angitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i forskrift til avhendingslova.
Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke godkjent stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.
Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst.
Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3600 har undersøkelsesnivåer fra 0-3. Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå, med unntak av enkelte elementer angitt i Forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.
TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggtekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.
TG 3: Angis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimater ved TG 3 kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Areal:

NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

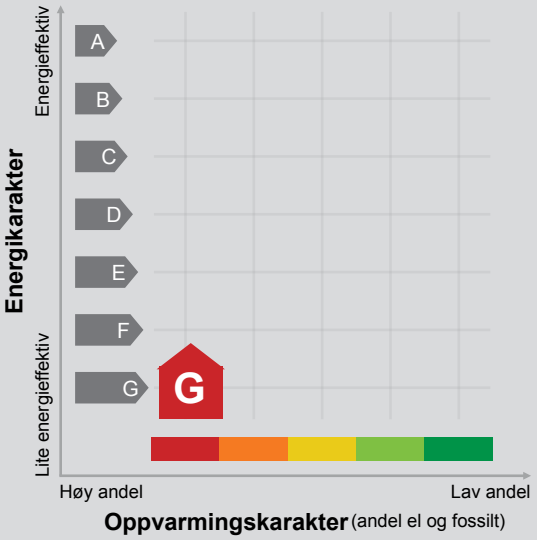
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markesføring av eiendommen.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.

ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenveien 10A
Postnummer	0482
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80548842
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	2bfe0475-2633-410b-8e92-5fe92858ab56
Dato	26.07.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1902
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grefsenveien 10A
Postnummer: 0482
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0302
Dato: 26.07.2023 18:57:18
Energimerkenummer: 2bfe0475-2633-410b-8e92-5fe92858ab56

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 223
Bruksnummer: 12
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80548842

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Grefsenveien 10		V³r ref.:	41/6	Fødselsdato eier:	02.06.1990
Grefsenveien 10 A		Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	25.09.1986
0482 OSLO		Eiere:	Phoebe Wright, Carlos Alberto Rangel Irola		
Organisasjonsnr:	948 300 761	Andelsnr:	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 11 350

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	1 107
	Renter fellesl³n 2 - Kjøp av Stallen	1 521
	Avdrag fellesl³n 2 - Kjøp av Stallen	502
	Felleskostnader	5 488
	Renter fellesl³n	2 732

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte.

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.

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.06.2024 Tot. utg. i kr.: 8 998

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	1 107
	Renter fellesl³n 2 - Kjøp av Stallen	1 521
	Avdrag fellesl³n 2 - Kjøp av Stallen	502
	Felleskostnader	3 136
	Renter fellesl³n	2 732

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n): 901 713 Gjeld siste ³rsoppg.: 537 560

Klient ajourf. l³n: 7 014 278,30 Klient gj. s. ³rsoppg.: 4 539 966

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16367662771, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 02.05.2024: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 02.05.2024: 4 514 278

Andel av saldo: 580 328

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2046)

L³nenummer: 16368347853, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 02.05.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 02.05.2024: 2 500 000

Andel av saldo: 321 385

Neste termin/avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2054)

Kjøp av "Stallen"

Ut i fra dagens l³nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2024 utgjøre ca kr 651,00 per m³ned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heidi Moestue Sannes

Adresse: Bjørnveien 21a

Boligopplysninger:

Borettslaget Grefsenveien 10	V³r ref.:	41/6	Fødselsdato eier:	02.06.1990
Grefsenveien 10 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	25.09.1986
0482 OSLO	Eiere:	Phoebe Wright, Carlos Alberto Rangel Irola		
Organisasjonsnr: 948 300 761				

4: SØrskilte opplysninger

Postnr/-sted:	0774 OSLO
Telefon:	Mob.: 41249990
E-post:	hms@fornebuforvaltning.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.05.2024

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:	537 560	Andre inntekter:	2 426
Annen formue:	170 222	Utgifter:	18 578		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	14 900
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1903		
G³rds/bruksnr:	223/12		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	531

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586863

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Oppvarming: Elektrisk, husleie er eks. fyring og v.v.

NØrmiljø: Buss, trikk, forretninger: Storosenteret m/fler, bank, postkontor, skoler, div. fritidsmuligheter, turterreng i marka.

Dyrehold: M³ godkjennes av styret.

P³g³ende tvist i boligselskapet. Ta kontakt med styreleder for info.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Borettslaget Grefsenveien 10	V³ r ref.:	41/6	Fødselsdato eier:	02.06.1990
Grefsenveien 10 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	25.09.1986
0482 OSLO	Eiere:	Phoebe Wright, Carlos Alberto Rangel Irola		
Organisasjonsnr: 948 300 761				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10

Tid og sted: Mandag 16.01.2023 kl. 17:30 - i Bing Hodnelands lokaler, Fridtjof Nansens plass 4, 0160 Oslo

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 Erstatningskrav mot tildligere styremedlemmer

3 Valg

3.1 Valg av leder

3.2 Valg av 2 medlemmer til styret

3.3 Valg av 3 varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling mandag 16.01.2023:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Henning Hoel

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Henning Hoel

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Jens Kristensen og Magnus Ramberg Mjøsund

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes

2 Erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer

Vedlagt innkallingen følger dokumentet *«VEDRØRENDE ERSTATNINGSKRAV MOT TIDLIGERE STYREMEDLEMMER FRA BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 10 A»* fra advokat Øivind Østberg. Dokumentet omhandler lagets juridiske og faktiske grunnlag for å fremme skadebotkrav mot tidligere styremedlemmer.

På bakgrunn av advokat Østbergs utredning er styrets innstilling er at det er i lagets interesse å kreve dekning for tap og omkostninger, også om mulig via lagets forsikringspolise.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å fremme erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer i tråd med styrets saksfremlegg, advokat Østbergs utredning og borettslagsloven § 12-3.

3 Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Aasmund Aarnes
Styremedlem, Tor Konstali
Styremedlem, Jens Kristensen
Varamedlem, Paul Hansen
Varamedlem, Haavard Aarnes
Varamedlem, Paal Helge Aarnes

3.1 Valg av leder

Advokat Heidi Moestue Sannes har blitt forespurt om å være innleid styreleder. På forespørsel har alle lagets andelseiere oppitt å ikke ha insigelser mot hennes kandidatur.

Moestue Sannes oppgir følgende i e-post til styret «Rollen som styreleder innebærer et styreansvar, og prisen må ses i lys av dette. Min timespris er vanligvis kroner 2 500,- per time, men på bakgrunn av anbefalingen fra Fornebu Forvaltning AS og USBL tilbys løpende timer til kroner 2 200,- per time eks. mva.

Styrelederhonorar	20 000,-/år (utbetales forskuddsvis etter avholdt ekstraordinær GF)
Styremøter + generalforsamling	2 200,-/ time
Timespris medgått tid øvrige arbeider	2 200,-/time

Forslag til vedtak: Leie inn Heidi Moestue Sannes som styreleder

3.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Laget er som alle vet preget av polarisert konflikt og fløydannelse. Advokat Henning Hoel har derfor rådet laget til å leie inn ekstern styreleder for en periode, og samtidig velge én styrerepresentant fra hver fløy. Styret deler denne innstillingen.

Andelseier Magnus Ramberg Mjøsund har byggfaglig kompetanse, og andelseier Per Aasmund Aarnes har sittet i styret de siste to årene og har inngående kjennskap til lagets bygningsmasse. Styret anser at begge disse kandidatene kan ha positive bidrag i det nye styret.

Forslag til vedtak: Velge Ramberg Mjøsund og Aarnes som styremedlemmer.

3.3 Valg av 3 varamedlemmer til styret

Styrets varamedlemmer er ikke på valg.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10

Dato/tid: Mandag 16.01.2023 kl. 17:30
Sted: Bing Hodnelands lokaler, Fridtjof Nansens plass 4, 0160 Oslo.

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Henning Hoel

1.2. Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Henning Hoel

1.3. Valg av eier(e) til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Magnus R. Mjøsund og Per Aasmund Aarnes

1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 8 andelseiere

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8 stemmeberettigede

Vedtak: Tatt til orientering

1.5. Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6. Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer

Vedlagt innkallingen følger dokumentet «VEDRØRENDE ERSTATNINGSKRAV MOT TIDLIGERE STYREMEDLEMMER FRA BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 10 A» fra advokat Øivind Østberg. Dokumentet omhandler lagets juridiske og faktiske grunnlag for å fremme skadebotkrav mot tidligere styremedlemmer. På bakgrunn av advokat Østbergs utredning er styrets innstilling er at det er i lagets interesse å kreve dekning for tap og omkostninger, også om mulig via lagets forsikringspolise.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å fremme erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer i tråd med styrets saksfremlegg, advokat Østbergs utredning og borettslagsloven § 12-3.

Vedtak: Saken ble trukket av forslagsstillere.

3. Valg

3.1. Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Moestue Sannes for perioden fram til ordinær generalforsamling 2023

3.2. Valg av 2 medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Henning Kure for perioden fram til ordinær generalforsamling 2024

Valgt ble: Carlos Rangel for perioden fram til ordinær generalforsamling 2024

3.3. Valg av 3 varamedlemmer til styret

Valg av 3 varamedlemmer til styret Styrets varamedlemmer er ikke på valg.

(saken utgår)

Henning Hoel /s/ — Møteleder

Magnus R. Mjøsund /s/

Per Aasmund Aarnes /s/ — Protokollvitner

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10

Dato: mandag 6. februar 2023

Tidspunkt: 18:00

Sted: Fridtjof Nansens plass 6, Dalan Advokatfirma DA (6. etasje).

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier, jfr. borettslagsloven § 7-3 (1).

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

---

a) Valg av møteleder
b) Godkjenning av de stemmeberettigede
c) Valg av èn til å føre å føre protokoll og minst èn andelseier som protokollvitne
d) Godkjenning av møteinnkallingen

2. Saker til behandling

---

a) Sammenslåing av lån
b) Opplåning

3. Saksfremstilling

3.1. Sammenslåing av lån

Laget har i dag 5 lån hos DnB, med noe ulike vilkår knyttet til renter, avdrag og løpetid. Borettslaget betaler månedlige gebyrer på alle lånene. Styret har vurdert ulike alternativer knyttet til lånebeløp, løpetid, avdrag og renter.
Det vil innebære en lavere månedlig kostnad for borettslaget å refinansiere lånene/sammenslå dem, og styret foreslår følgelig at lånene slås sammen.

3.2. Opplåning

Borettslaget er i en alvorlig likviditetssituasjon der det per i dag ikke er tilstrekkelig med disponible midler på borettslagets brukskonto til å betale forfalte fakturaer. Alternativet til fortsatt drift er at borettslaget avvikles. Det er derfor nødvendig å tilføre laget likviditet.

Styret har diskutert ulike alternativer knyttet til hvordan laget kan tilføres likviditet. Det har blitt diskutert ekstraordinær kapitalinnkalling, ytterligere økning av felleskostnadene og låneopptak. Styret har konkludert med at et låneopptak på kroner 500 000,- vil være det beste alternativet for borettslaget i den situasjonen det er i nå.

4. Forslag til vedtak

«Generalforsamlingen i Borettslaget Grefsenveien 10, org. nr 948 300 761 - har i dag vedtatt å ta opp lån i DNB Bank ASA, kr 500 000,- til nødvendig drift og vedlikehold av borettslaget, herunder refinansiering av de eksisterende 5 lånene hos DNB Bank ASA. Etter refinansieringen og opplåningen vil lånet være kroner 2 100 000. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Borettslaget Grefsenveien 10, pålydende 15.000.000. Lånets løpetid skal være 23 år».

Forslaget til vedtak krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10

Dato: mandag 6. februar 2023

Tidspunkt: 18:00

Sted: Fridtjof Nansens plass 6, Dalan Advokatfirma DA (6. etasje).

Til stede: 7 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 8 stemmeberettigede

1. Konstituering

a) Valg av møteleder
Som møteleder ble Heidi Moestue Sannes foreslått
Vedtak: Godkjent

b) Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende er tilstede.
Vedtak: Godkjent

c) Valg av en til å føre protokoll og minst èn andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Heidi Moestue Sannes foreslått. Som protokollvitne ble Per Aasmund Aarnes foreslått.
Vedtak: Godkjent

d) Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. Saker til behandling

a) Sammenslåing av lån

Laget har i dag 5 lån hos DnB, med noe ulike vilkår knyttet til renter, avdrag og løpetid. Borettslaget betaler månedlige gebyrer på alle lånene. Styret har vurdert ulike alternativer knyttet til lånebeløp, løpetid, avdrag og renter.
Det vil innebære en lavere månedlig kostnad for borettslaget å refinansiere lånene/sammenslå dem, og styret foreslår følgelig at lånene slås sammen.

b) Opplåning

Borettslaget er i en alvorlig likviditetssituasjon der det per i dag ikke er tilstrekkelig med disponible midler på borettslagets brukskonto til å betale forfalte fakturaer. Alternativet til fortsatt drift er at borettslaget avvikles. Det er derfor nødvendig å tilføre laget likviditet.

Styret har diskutert ulike alternativer knyttet til hvordan laget kan tilføres likviditet. Det har blitt diskutert ekstraordinær kapitalinnkalling, ytterligere økning av felleskostnadene og låneopptak.

Styret har konkludert med at et låneopptak på kroner 1 000 000,- vil være det beste alternativet for borettslaget i den situasjonen det er i nå.

3. Forslag til vedtak

«Generalforsamlingen i Borettslaget Grefsenveien 10, org. nr 948 300 761 - har i dag vedtatt å ta opp lån i DNB Bank ASA, kr 1 000 000,- til nødvendig drift og vedlikehold av borettslaget, herunder refinansiering av de eksisterende 5 lånene hos DNB Bank ASA. Etter refinansieringen og opplåningen vil lånet være kroner 2 600 000. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Borettslaget Grefsenveien 10, pålydende 15.000.000. Lånets løpetid skal være 23 år

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl: 18:22

Protokollen signeres av

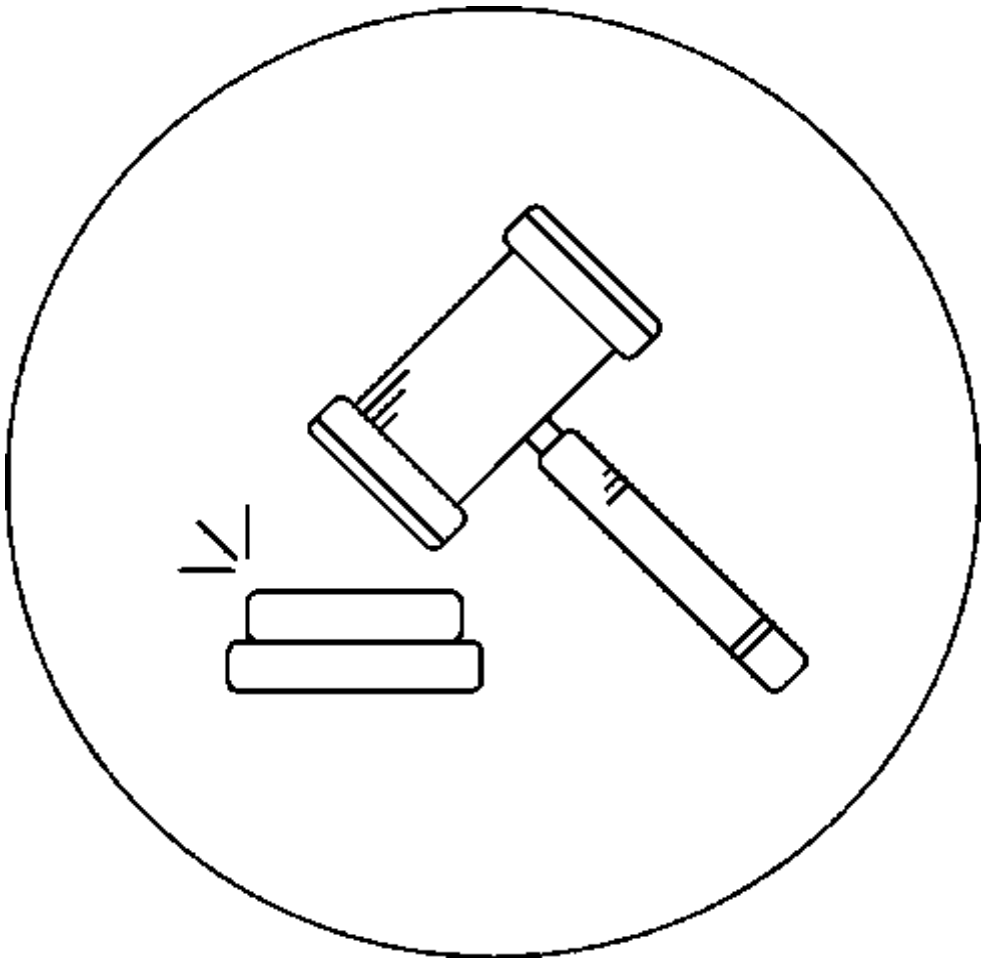
SIGNERT
_____
Møteleder Heidi Moestue Sannes

SIGNERT
_____
Protokollvitne Per Aasmund Aarnes

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

Borettslaget Grefsenveien 10

Tid: Onsdag 14.06.2023 kl. 18:00
Sted: Lilleakerveien 2C, 0283 Oslo



REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Navn på borettslag/sameie: 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 tilstede 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 den _____(dd.mm.åå).

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10

Tid og sted: Onsdag 14.06.2023 kl. 18:00 - Lilleakerveien 2C, 0283 Oslo.

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 Erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer
- 5.2 Mistillit til styret
- 5.3 Oppgjør til andelseiere etter tidligere skjev fordeling av felleskostnader.
- 5.4 Låneopptak

6 Valg

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

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

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

Styrehonoraret fra og med januar 2023 og frem til den ordinære generalforsamlingen 14. juni 2023 utbetales løpende til innleid ekstern styreleder Heidi Moestue Sannes ihht månedlig fakturering på bakgrunn av timespris på kroner 2200,- eks moms per time.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer

Fra forslagsstillerne Paal Helge Aarnes, Knut Haavard Aarnes, Tor Konstali og Per Aasmund Aarnes;

Det vises til vedlagt dokument *«VEDRØRENDE ERSTATNINGSKRAV MOT TIDLIGERE STYREMEDLEMMER FRA BORETTSLAGET GREFSENVEIEN*

10 A» fra advokat Øivind Østberg. Dokumentet omhandler lagets juridiske og faktiske grunnlag for å fremme skadebotkrav mot tidligere styremedlemmer.

På bakgrunn av advokat Østbergs utredning er det åpenbart at det er i lagets interesse å kreve dekning for tap og omkostninger. Det bemerkes at laget allerede har varslet inn- og mottatt skadeoppgjør i saken fra lagets forsikringsselskap If, da lagets forsikringspolise dekker både juridisk bistand i saken, samt at laget har styremedlemforsikring innunder forsikringsdekningen.

Andelseier som det i denne saken skal stemmes over å fremme erstatningskrav mot kan ikke stemme i denne saken jf. brl § 7-10 (2).

Saken avgjøres med simpelt flertall.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å fremme erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer i tråd med saksfremlegg, advokat Østbergs utredning og borettslagsloven § 12-3.

Advokatfirmaet Øivind Østberg AS
Org nr 919 280 700 MVA
Post/besøk: Hoffsjef Løvenskioldsvei 20A, 0382 Oslo – N
Tlf + 47 92 61 56 68
www.familierettadvokaten.no
e-mail: advokatostberg@icloud.com

09.01.23

Til styret i Borettslaget Grefsenveien 10A

VEDRØRENDE ERSTATNINGSKRAV MOT TIDLIGERE STYREMEDLEMMER FRA BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 10 A.

1. Bakgrunn

Borettslaget mottok i juli i fjor et prosessvarsel fra advokatfirmaet Grette på vegne av Tor Konstali med krav om prisavslag og erstatning som følge av fuktskader i eiendomsenhet («**Stallen**») som Konstali kjøpte av borettslaget 14.03.16 for en avtalt pris på 3,5 mill kr.

Laget ble også forelagt et utkast til stevning i august 2022 med 17 bilag.

Konstalis krav er dels bygget på kontraktsmessige mangler ved ytelsen, dels bygget på mangelfull oppfyllelse av lagets vedlikeholdsplikt etter overtagelse (misligholdt vedlikeholdsplikt). Hva gjelder det kontraktsmessige grunnlaget, handler dette om at det er begått brudd på selgers opplysningsplikt samt at objektet var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente.

Undertegnede har på oppdrag fra styret i borettslaget vurdert Konstalis krav samt vurdert hvorvidt det er grunnlag for å kreve regress for deler av borettslagets tap mot medlemmer av lagets styre i den relevante perioden. Det er også vurdert om borettslaget kan kreve erstatning fra styremedlemmer for direkte påført tap utover et erstatningskrav fra Konstali.

2. Det erkjennes at det er grunnlag for krav fra Konstali mot borettslaget

Etter vurdering av Konstalis krav har undertegnede i samråd med styret konkludert med at det er fremlagt fyllestgjørende bevis for at det foreligger et klart ansvarsgrunnlag, først og fremst i form av misligholdt opplysningsplikt/misvisende opplysninger på selgers side.

Av dette følger også at det er grunnlag for økonomiske krav fra Konstalis side.

Det minnes om at objektet ble beskrevet slik i prospektet:

> Borettslaget har i løpet av de siste år gjennomført omfattende oppgradering av bygget, og bygget fremstår i dag som en skjult perle. Oppgraderingen omfatter bl.a. utskiftning av vinduer og dører, ny drenering og fuktsanering av bakvegg, oppussing av fasader og tak og bakgården er opparbeidet til en idyll.

Det objektet som faktisk ble solgt, er langt unna å svare til denne beskrivelsen, spesielt fordi det som sies om fuktsanering og ny drenering er uriktig. Vesentlig informasjon som forelå om disse forhold, ble tilbakeholdt for kjøper. Spesielt fremheves at rapporten fra Dr Tech Kr Apeland av 11.06.14 som påviste betydelig fuktproblematikk samt anbefalte ytterligere undersøkelser og tiltak, ikke ble framlagt ved salget. De anbefalte undersøkelser og tiltak i Apeland-rapporten ble heller ikke utført.

Det er heller ikke grunnlag for å avvise et krav med henvisning til for sent framsatt reklamasjon. Det er godtgjort at Konstali har reklamert i rimelig tid etter at han ble oppmerksom på mangelen.

På denne bakgrunn – og for å begrense lagets kostnader knyttet til videre tvisteprosess - ble det den 20.12.22 inngått en forliksavtale mellom borettslaget og Konstali, der ansvarsgrunnlag erkjennes og det uttrykkes en intensjon om en felles prosess videre vedrørende utmålingen av kravet. I den sammenheng er det blitt enighet om at man skal få en vurdering av nødvendige tiltak og kostnader for å utbedre «Stallen» til kontraktsmessig standard, derunder en vurdering av graden av usikkerhet i et slikt prosjekt. Man er blitt enige om å engasjere selskapet Prosjekt og Byggeledelse As v/Lars Harkestad til dette. Harkestad har allerede gjort forundersøkelser på oppdrag fra borettslaget som vil inngå i grunnlaget for denne vurderingen.

3. Laget har ikke forsikringdsdekning

Det skal bemerkes at det er brakt på det rene at laget ikke har forsikringsdekning for sitt tap. Det ble ikke tegnet eierskifteforsikring ved salget, og lagets «totalforsikring for boligselskap» i If dekker ikke et tilfelle som dette.

4. Grunnlaget for å søke regress for deler av borettslagets tap mot medlemmer av lagets styre i den relevante perioden.

«Regress» vil innebære at laget søker sitt tap vis-a-vis Konstali dekket av tredjeparter, i dette tilfellet medlemmer av styret, på grunnlag av disse kan holdes ansvarlig for hele eller deler av det tap laget lider.

Vurderingen har ledet til den konklusjonen at det foreligger grunnlag for å kreve regress mot Henning Kure, styremedlem i perioden 17.07.14 til 14.06.16, og Lene Bøckmann Pedersen Lindgren, styreleder i perioden 09.05.15 til 14.01.18.

Kure var den som på styrets vegne i det vesentligste hadde hånd om prosjektet forberedelse til og gjennomføring av salg av «Stallen». Lindgren var styreleder, og innehadde derved den mest fremtredende rollen i styret, og hun var den som på styrets vegne undertegnet på salgskontrakten.

Det rettslige grunnlaget for et krav er reglene om styremedlemmers ansvar i borettslagsloven §12-1 (1), som setter vilkår om at det er vist uaktsomhet (skyld).

Her er det vist klar uaktsomhet i forbindelse med salget, først og fremst ved tilbakehold av foreliggende vesentlig informasjon overfor kjøper i kombinasjon med en klart misvisende framstilling av objektets standard i salgsprospektet.

Det er videre dokumentert at vesentlig informasjon om salgsobjektet ble holdt tilbake ikke bare fra budgivere og kjøper, men også fra lagets samarbeidspartnere før, under og etter salg - henholdsvis, meglers takstmann, USBL Prosjekt, Nor Entreprenør, advokat Grønnern og forretningsfører. I tillegg er informasjon holdt tilbake fra generalforsamlingen, slik at denne er blitt villedet.

Som følge av disse klanderverdige forhold blir borettslaget påført et økonomisk tap.

5. Omfanget (størrelsen) av regresskravet

Regress kan bare kreves for det reelle økonomiske tap laget er/blir påført. At «Stallen» ble solgt «for dyrt», var således noe som i første omgang kom laget «til gode», økonomisk sett, gjennom at man fikk inn salgssummen.

Imidlertid er det allerede framkommet informasjon som gir grunn til å frykte at kostnadene forbundet med å sette Stallen i en stand svarende til hva det ble solgt som, vil overstige kjøpesummen. De faktiske forhold i så måte vil som nevnt bli nærmere vurdert av Prosjekt og Byggeledelse AS. Hvorvidt Konstali vil kunne få domstolenes medhold i et eventuelt krav om erstatning for utbedringskostnader som går utover kjøpesummen, er et spørsmål som det knytter seg betydelig rettslig usikkerhet til, men det kan ikke utelukkes. Det er i den sammenheng av betydning at hans krav ikke bare bygger på avhendingslovens bestemmelser om misligholdssanksjoner, men også på borettslagslovens bestemmelser om borettslags vedlikeholdsplikt.

Om Konstalis rettslige krav overstiger det laget har mottatt i kjøpesum, er det klart at det overskytende vil begrunne regresskrav mot ansvarlige styremedlemmer.

Det er under enhver omstendighet på det rene at Konstali vil vinne frem med krav om erstatning for påført tap knyttet til en rekke utgiftsposter, som er varslet av hans advokat.

Disse utgiftsposter omfatter:

- Advokatkostnader
- Kostnader til sakkyndige uttalelser
- Kostnader ved dobbelt lån for en viss periode, ettersom innflytting ikke kunne skje som forventet og Konstali måtte beholde tidligere bolig samtidig som han betjente lånet på Stallen
- Material- og entreprenørkostnader
- Tapt leieinntekt. Ettersom Stallen ble solgt som et objekt med mulighet for å ha to leiligheter hvorav den ene kunne bebos av eier og den andre ville kunne leies ut, har Konstali hatt et tap i og med at dette ikke har vært mulig.

Konstalis advokater har varslet at de vil fremlegge en oppdatert oversikt og summering av disse krav. Det er ut fra allerede framlagt dokumentasjon, grunn til å se for seg at et realistisk krav kan komme opp i nærmere 2 millioner kr.

Disse kravene korresponderer ikke med noen inntekt på borettslagets hånd, og de vil derfor i utgangspunktet inngå i et regresskrav mot styremedlemmene.

6. Krav mot styremedlemmene utover det som omfattes av et regresskrav

Borettslaget har pådratt seg betydelig direkte utgifter til teknisk og juridisk bistand for å håndtere kravet fra Konstali. Dette er kostnader som skriver seg fra den samme uaktsomme opptreden som begrunner regresskrav, men de er direkte krav fra laget og dermed ikke som regresskrav å regne, uten at det i og for seg får noen betydning for ansvarsspørsmålet. Størrelsen på disse kravene vil antagelig være i overkant av 300 000 kr.

7. Styremedlemmers erstatningsansvar er omfattet av borettslagets forsikring

Borettslagets generelle forsikring i If omfatter også styremedlemmers ansvar overfor laget. Forsikringsdekningen har en ramme på 10 mill kr, og det gjelder ingen egenandel.

8. Om hvem som kan beslutte å fremme erstatningskrav mot styremedlemmer.

Vedtak om å fremme erstatningskrav mot styremedlemmer må som utgangspunkt treffes av generalforsamlingen, jf borettslagsloven §12-3. Dette omfatter også ekstraordinær generalforsamling. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Hvis generalforsamlingen forkaster et forslag om å fremme erstatningskrav, kan ifølge loven §12-4 en tiendedel, men uansett minst to, av andelseierne gjøre erstatningsansvar gjeldende på vegne av og i navnet til laget.

Med hilsen

Øivind Østberg
advokat

5.2 Mistillit til styret

Fra forslagsstillerne Paal Helge Aarnes, Knut Haavard Aarnes, Tor Konstali og Per Aasmund Aarnes;

Det fremstår som sittende styre unnlater å behandle saker- eller behandler saker til skade for laget i saker der to av styrets representanter har egeninteresser, og/eller at styret behandler saker i brudd med brl § 8-14 og § 8-15.

Videre er laget preget av polarisert fløydannelse, og fire av lagets åtte andelseiere er ikke represent i styret. Sittende styreleder lovet full åpenhet om styrearbeidet og at alle andelseiere skulle få innsyn i styreprotokoller da hun ble valgt inn, men dette har styreleder unlatt, til tross for eksplisitte forespørsler.

Det ansees at laget fremdeles vil ha behov for innleid styreleder og nåværende styreleder bør spørres om hun kan tenke seg å stille til valg i et styre der begge fløyer er representert og slik er demokratisk representativt for lagets andelseiere.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å velge nytt styre.

5.3 Oppgjør til andelseiere etter tidligere skjev fordeling av felleskostnader.

Fra forslagsstillerne Paal Helge Aarnes, Knut Haavard Aarnes, Tor Konstali og Per Aasmund Aarnes;

Det vises til Høyesteretts avvisning av sak om tvist felleskostnader med den følge at fire av lagets andelseiere har fått medhold i å betale redusert andel felleskostnader våren 2021. Øvrige fem andelseiere har betalt fullt beløp.

Dette er i strid med det grunnleggende likhetsprinsippet i borettslagsloven jf. brl § 5-19.

Det bemerkes også at borettslagsloven setter forbud mot urimelig forskjellsbehandling av andelseiere jf. brl § 7-13 og § 8-15.

Det legges til grunn at laget, utfra en ren regnskapsmessig vurdering, blir nødt til å rette opp i forholdet. Usbl kan gi en oppstilling av hvilket beløp den enkelte har tilgode.

Andelseiere som har betalt mindre felleskostnader enn andre kan ikke stemme mot vedtak i denne saken iht. brl § 7-13

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar utbetaling iht. til overstående.

5.4 Låneopptak

Forslagsstiller: styret

Borettslaget er fortsatt preget av dårlig likviditet. Av hensyn til at det skal være mulig å drive borettslaget videre foreslår styret å gjøre en ytterligere opplåning på kroner 2 millioner.

Lånet skal benyttes til drift og vedlikehold av laget, herunder følgende foreløpige poster:

- Dekning av advokatkostnader ifm søksmål mot borettslaget fra en andelshaver.

- Dekning av inndrivelse av krav fra namsmannen vedrørende rettslige prosesser der borettslaget er idømt sakskostnader.

- Dekning til ekstern styreleder.

- Gjennomføring av vedlikeholdstiltak.

Forslag til vedtak: "Generalforsamlingen i Borettslaget Grefsenveien 10, org. nr 948 300 761 - har i dag vedtatt å ta opp lån i DNB Bank ASA, kr 2 000 000,- til nødvendig drift og vedlikehold av borettslaget. Etter opplåningen vil borettslagets lån være totalt kroner 4 600 000. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Borettslaget Grefsenveien 10, pålydende 15.000.000. Lånets løpetid skal være 23 år».

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Heidi Moestue Sannes
Styremedlem, Henning Kure
Styremedlem, Carlos Alberto Rangel Irola
Varamedlem, Paul Hansen
Varamedlem, Knut Haavard Aarnes
Varamedlem, Paal Helge Aarnes

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	9 506	-223 312
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-351 658	-217 421
Kjŋp / salg anleggsmidler	0	-174 463
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	313 441	624 702
B. ¡ rets endring disponible midler	-38 218	232 819
C. Disponible midler	-28 711	9 506
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	68 582	63 786
Tilgode, viderefaktureres	4 850	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	0	19 951
Andre forskuddsbet. kostnader	3 688	28 652
Driftskonto	19 543	214 872
Leverandŋrer	-52 205	-228 528
P³ lŋpne renter langsiktig gjeld	-327	-124
Mellomregning finansieringsforetak	-47 220	-63 786
P³ lŋpte energikostnader	-6 739	-5 944
Andre p³ lŋpne kostnader	-14 769	0
Forskudd / overdekning	-4 114	-19 372
Disponible midler	-28 711	9 506

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Borettslaget Grefsenveien 10

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	593 043	662 221	608 546	697 159
Sum leieinntekt		593 043	662 221	608 546	697 159
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	112 863	5 000	0	0
Sum annen inntekt		112 863	5 000	0	0
Sum inntekt		705 906	667 221	608 546	697 159
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Styrehonorar	3	0	0	0	20 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	42 976	25 987	20 000	30 000
Kostnad eiendom/lokale	6	35 576	38 604	53 000	46 500
Kommunale avgifter/renovasjon	7	109 689	105 386	110 000	130 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	1 445	10 271	14 000	14 000
Reparasjon og vedlikehold	9	51 115	242 136	70 000	100 000
Revisjonshonorar		4 335	4 200	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		53 557	51 646	54 000	55 000
Andre honorar	10	593 733	236 632	32 000	110 000
Kontorkostnad		0	1 935	3 000	1 200
TV/bredb³ nd		25 116	44 896	30 000	27 000
Kontingent og gaver		2 700	3 529	2 700	2 700
Forsikring		80 410	74 411	80 799	89 739
Eiendomsskatt		0	7 758	7 000	8 000
Andre kostnader	11	5 487	2 457	1 000	201 000
Sum kostnad		1 006 139	849 848	482 499	840 639
Driftsresultat		-300 233	-182 627	126 047	-143 480
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		696	6	0	0
Rentekostnad		52 121	34 800	24 238	81 000
Netto finansposter		51 425	34 794	24 238	81 000
¡rsresultat		-351 658	-217 421	101 809	-224 480
Overført til/fra annen egenkapital		-351 658	-217 421	0	0
SUM OVERFØRINGER		-351 658	-217 421	0	0

Balanse 2022 Borettslaget Grefsenveien 10

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	425 000	425 000
P³ kostninger	4	174 463	174 463
Sum anleggsmidler		599 463	599 463
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader	12	68 582	63 786
Andre kortsiktige fordringer	13	4 850	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 688	48 603
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		19 543	214 872
Sum omløpsmidler		96 663	327 261
SUM EIENDELER		696 125	926 723

Balanse 2022 Borettslaget Grefsenveien 10

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 120 886	-769 228
Sum opptjent egenkapital		-1 120 886	-769 228
Sum egenkapital	14	-1 119 986	-768 328
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	1 576 538	1 263 097
Borettsinnskudd		114 200	114 200
Sum langsiktig gjeld		1 690 738	1 377 297
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 114	19 372
Leverandørgjeld		52 205	228 528
Påløpne renter		327	124
Annen kortsiktig gjeld	16	68 728	69 730
Sum kortsiktig gjeld		125 374	317 755
Sum gjeld		1 816 112	1 695 051
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		696 125	926 723
Pantstillelser	17	1 690 738	1 377 297

Sted:_____ Dato:_____

Heidi Moestue Sannes	Henning Kure	Carlos Alberto Rangel Irola
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

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.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer og tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	524 780	610 681
3650 Innkrevde felleskostn. renter	29 143	20 484
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	39 120	31 056
Sum	593 043	662 221

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	112 863	5 000
Sum	112 863	5 000

Konto 3990 gjelder innbetaling fra Bing Hodneland i forbindelse med rettshjelpdekning.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021

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

¡rsmøtet har vedtatt at det ikke utbetales styrehonorar i 2022 pga d³rlig likviditet i borettslaget.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Takbeslag fuglehinder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	425 000	174 463
¡rets tilgang :	0	0
¡rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	425 000	174 463
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	425 000	174 463
Anskaffelses³r :	1980	2021
Antatt levetid i ³r :		

Borettslaget best³r av 9 andeler.
Eiendommer er oppført p³ g.nr 223, b.nr 12 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 531 kvm. Tomtens verdi er skjønnsmessig vurdtert til kr. 76 500,-.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring. Polisenr. SP586863

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	42 976	25 987
Sum	42 976	25 987

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6341 Brannalarm	1 266	0
6361 Fast renhold	24 795	21 435
6362 Skadedyrutryddelse	9 516	8 969
6392 Containerleie/tømming	0	8 200
Sum	35 576	38 604

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	109 689	105 386
Sum	109 689	105 386

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6551 Nøkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	1 445	10 271
Sum	1 445	10 271

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	9 321	10 805
6602 Vedlikehold VVS	13 900	72 893
6603 Vedlikehold elektro	0	148 438
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	18 750	0
6630 Egenandel forsikring	9 144	10 000
Sum	51 115	242 136

Konto 6601 gjelder branntetting av leilighet.
Konto 6602 gjelder rørinspeksjon.
Konto 6617 gjelder uavhengig kontroll.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfŋrer	3 065	505
6720 Juridisk honorar	326 749	182 714
6730 Teknisk honorar	263 918	53 413
Sum	593 733	236 632

Konto 6714 gjelder utsendelse av innkalling GF, bistand med l³nesŋknad og viderefakturering av eiendomsskatt.
Konto 6720 gjelder juridisk bistand hovedsaklig i forbindelse med byggesak og tvist felleskostnader.
Konto 6730 gjelder kostnader vedr. byggesak.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	1 011	994
7772 Omkostninger inkasso	0	875
7773 Omkostninger innkreving	109	106
7790 Andre kostnader	4 366	482
Sum	5 487	2 457

Konto 7790 gjelder gebyrer til Plan- og bygniningsetaten, Statens Kartverk og Brŋnnŋysund.

Note 12 - Restanse felleskostnader

Kr. 63 786,- gjelder en p³ g³ ende tvist i borettslaget. Tvisten gjelder om styret ble lovlig valgt, og dermed om vedtak om ŋkning av felleskostnader var gyldig. Borettslaget tapte saken i tingretten, men anket til lagmannsretten.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1532 Tilgode, viderefaktureres	4 850	0
Sum	4 850	0

Konto 1532 gjelder eiendomsskatt for 2. halv³r 2022 som vil bli viderefakturert i begynnelsen av 2023.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	900	0	900
Sum innskutt egenkapital	900	0	900
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-769 228	-351 658	-1 120 886
Sum opptjent egenkapital	-769 228	-351 658	-1 120 886
Sum egenkapital	-768 328	-351 658	-1 119 986

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³vNre hnyere enn den balansefnrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form³l:	dekke negativ balanse, utredning vedlikehold, juridisk bistand, etabl. internkontroll	HMS-arbeid, VVS og elektro		nødvendig vedlikehold, brannvern, vvs, byggfaglig kompetanse og juridisk bistad	Vedlikehold og rehabilitering
L³nenummer:	16363948425	16363321570	12136089194	16365424598	16366344032
L³netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2021	2021	2018	2022	2022
Rentesats:	3.79 %	3.79 %	3.79 %	3.79 %	3.79 %
Beregnet innfridd:	30.12.2045	30.12.2025	30.09.2042	30.12.2036	30.06.2037
Opprinnelig l³nebeløp:	500 000	200 000	700 000	200 000	200 000
L³nesaldo 01.01:	487 776	161 366	613 955	0	0
Avdrag i perioden:	14 648	38 713	22 369	8 234	2 596
Opptak i perioden:	0	0	0	200 000	200 000
L³nesaldo 31.12:	473 129	122 653	591 586	191 766	197 404
Saldo 5 ³r frem i tid:	403 863	0	482 929	135 264	141 860

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 12136089194	7	70 047	490 329
	1	54 555	54 555
	1	46 698	46 698
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16363321570	7	14 523	101 661
	1	11 311	11 311
	1	9 682	9 682
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16363948425	7	56 021	392 147
	1	43 631	43 631
	1	37 348	37 348
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16365424598	7	22 706	158 942
	1	17 684	17 684
	1	15 138	15 138
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16366344032	7	23 374	163 618
	1	18 204	18 204
	1	15 583	15 583

Langsiktig gjeld

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 P³ lŋpte energikostnader	6 739	5 944
2965 Andre p³ lŋpne kostnader	14 769	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	47 220	63 786
Sum	68 728	69 730

Note 17 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2022
Bokfŋrt langsiktig gjeld	1 576 538
Innskuddskapital	114 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	1 690 738
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	599 463

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant p³ kr. 95 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Grefsenveien 10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Grefsenveien 10

Styreleder	Heidi Moestue Sannes (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Carlos Alberto Rangel Irola (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Henning Kure (sign.)	03.03.2023

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 generalforsamlingen i Borettslaget Grefsenveien 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Grefsenveien 10s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 borettslagets 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	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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, 7. mars 2023
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Borettslaget Grefsenveien 10

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

Virksomhetens art

Borettslaget Grefsenveien 10 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. Borettslaget Grefsenveien 10 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948300761 Borettslaget Grefsenveien 10 består av 9 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Grefsenveien 10 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586863. 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.

Borettslaget Grefsenveien 10 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Orientering om styrets arbeid i perioden januar 2023 frem til ordinær generalforsamling

Det sittende styret har mottatt kopi av styremøteprotokoller fra styremøter avholdt i 2022. Utover disse protokollene er styret ikke kjent med de valg og vurderinger som ble gjort av det tidligere styret og som ligger til grunn for borettslagets regnskap for 2022.

Det sittende styret ble valgt inn på ekstraordinær generalforsamling i januar 2023 og har siden dette tidspunktet hatt 5 styremøter. I tillegg har saker vært diskutert og løst løpende på e-post. Styret har også forsøkt å informere andelshaverne om pågående saker underveis i den grad det har blitt funnet hensiktsmessig ut i fra hensynet til borettslagets økonomi og for øvrig effektivitet i styrearbeidet.

Styret har brukt mye tid på å få kontroll på borettslagets økonomi siden det ble valgt i januar 2023. På dette tidspunktet var borettslaget i en alvorlig likviditetssituasjon der det ikke var tilstrekkelig med disponible midler på borettslagets brukskonto til å dekke forfalte fakturaer.

Av hensyn til borettslagets videre drift var det nødvendig med et lånopptak på kroner 1 MNOK, som generalforsamlingen enstemmig vedtok på ekstraordinær generalforsamling den 6. februar. Samtidig som opplåningen ble effektuert og fordelt på andelene etter brøk ble også borettslagets 5 små lån hos DNB slått sammen til ett.

Økonomien det siste halve året har vært preget av at det har kommet høye og uforutsette krav mot borettslaget knyttet til blant annet juridisk bistand til advokat Øivind Østberg, advokat Jarle Edler og prosjektleder Lars Harkestad for bistand utført fra dem til borettslaget i regnskapsåret 2022. Disse sakene er nå avsluttet og kravene er betalt.

Borettslaget har også måttet besørge og bekoste gjenoppretting av brannskillet mellom andel nr. 7 og borettslagets loft. Tiltaket var ikke omsøkt og Oslo kommune hadde følgelig varslet borettslaget om at dagbøter ville begynne å løpe den 1. mars 2023. Ferdigattest er nå mottatt.

Fordi de ovennevnte kostnadene var uforutsette for styret, ble de ikke hensyntatt i budsjettet for regnskapsåret 2023 som styret vedtok i januar 2023. De uforutsette kostnadene har også medført at nærmere hele låneopptaket på 1MNOK har gått til å dekke disse kostnadene.

Som følge av at det har vært avgjørende for borettslagets videre drift å få kontroll på økonomien, har styret måttet nedprioritere vedlikeholdstiltak de siste 6 månedene. Styret har imidlertid sørget for å etablere et internkontroll system som skal hjelpe borettslaget v/ styret til å håndtere de forskriftsmessige HMS-kravene. Systemet leveres av USBL og heter «Bevar HMS».

For øvrig viser styret til følgende saker som det hittil har jobbet med eller som det p.t jobbes med:

- Sammenslåing av andel 1 og 3
- Opprydning av felleskostnader (tilbakebetalinger, mv)
- Stevning mot borettslaget fra en andelshaver vedrørende mangler etter avhendingsloven
- Varsling om erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer
- Byggesak vedrørende brudd på brannskille mellom to øvrige andeler i borettslaget
- Gjennomgang av dokumentasjon i borettslaget knyttet til vurderinger av behov for vedlikeholdstiltak
- Innhenting av tilbud på vedlikehold - styret orienterer om dette på generalforsamlingen
- Konflikthåndtering mellom andelshaverne

Styrets e-post adresse er styret.grefsenveien10@gmail.com og styret ber om at alle

henvendelser rettes dit.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10 onsdag 14.06.2023 kl. 17:30 - Lilleakerveien 2C, 0283 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder Heidi Moestue Sannes som møteleder

Vedtak: Enstemmig godkjent

1.2 Valg av protokollfører

Styret foreslår at Heidi Moestue Sannes fører protokoll

Vedtak: Enstemmig godkjent

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Som protokollfører ble Per Aasmund Aarnes valgt

Vedtak: Enstemmig godkjent

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Protokolltilførsel:

«Som følge av Borgarting lagmannsretts uttalelser i kjennelse i sak 22-137244ASK-BORG/04 legger andelshaverne Mjøsund, Ramsøy, Hansen, Tesaker, Irola, Wright og Kure (tilsammen 4 stemmeberettigede) til grunn at Per Aasmund Aarnes i realiteten eier flere enn èn andel. Vi forbeholder oss retten til å rettslig få prøvd dette spørsmålet med de konsekvenser det måtte ha, uavhengig av antallet stemmeberettigede som legges til grunn på denne generalforsamlingen».

Per Aasmund Aarnes ble gitt anledning til å komme med sine kommentarer til punkt 1.4.

Møteleder foreslår å legge til grunn fremmøtelisten som dokumentasjon på hvem som var tilstede.

Antall fremmøtte med stemmerett:5
Antall fremlagte fullmakter:3 (fra
Haavard Aarnes, fra Tor Konstali og
fra Paul Hansen)
Totalt: 8 stemmeberettigede

Vedtak: **Godkjent**

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkallingen er sendt til andelshaverne minst 8 og høyst 20 dager før generalforsamlingen., jfr. brl § 7-6. Møteleder foreslo at innkallingen godkjennes.

Vedtak: Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Møteleder orienterte om at det kun er sakene som fremgår på sakslisten som er gjenstand for avstemming i generalforsamlingen.

Vedtak: Enstemmig godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger av innkallingens side 13 til side 29. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak: Enstemmig godkjent

3. Årsmelding 2022 / 2023 (januar til og med juni).

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 som følge av at det sittende styret ble valgt inn i januar 2023 på ekstraordinær generalforsamling har styret besluttet at det gis en orientering om styrets arbeid fra og med januar til og med dagens dato. Orienteringen fremgår på side 29. i innkallingen.

Vedtak: Orientering om styrets arbeid i perioden januar til juni 2023 ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden januar 2023 til og med juni 2023

Styrehonoraret fra og med januar 2023 og frem til den ordinære generalforsamlingen 14. juni 2023 utbetales løpende til innleid ekstern styreleder Heidi Moestue Sannes ihht månedlig fakturering på bakgrunn av timespris på kroner 2200,- eks moms per time. Vedtaket og avtalen følger av protokollen fra den ekstraordinære generalforsamlingen i januar 2023.

De øvrige styremedlemmene for inneværende periode mottar ikke honorar.

Vedtak:

Enstemmig godkjent.

5. Andre saker

5.1 Erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer

Fra forslagsstillerne Paal Helge Aarnes, Knut Haavard Aarnes, Tor Konstali og Per Aasmund Aarnes;

Det vises til vedlagt dokument *«VEDRØRENDE ERSTATNINGSKRAV MOT TIDLIGERE STYREMEDLEMMER FRA BORETTSLAGET GREFSENVEIEN*

10 A» fra advokat Øivind Østberg. Dokumentet omhandler lagets juridiske og faktiske grunnlag for å fremme skadebotkrav mot tidligere styremedlemmer.

På bakgrunn av advokat Østbergs utredning er det åpenbart at det er i lagets interesse å kreve dekning for tap og omkostninger. Det bemerkes at laget allerede har varslet inn- og mottatt skadeoppgjør i saken fra lagets forsikringsselskap If, da lagets forsikringspolise dekker både juridisk bistand i saken, samt at laget har styremedlemforsikring innunder forsikringsdekningen.

Andelseier som det i denne saken skal stemmes over å fremme erstatningskrav mot kan ikke stemme i denne saken jf. brl § 7-10 (2).

Saken avgjøres med simpelt flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å fremme erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer i tråd med saksfremlegg, advokat Østbergs utredning og borettslagsloven § 12-3.

Avstemmingen foregikk slik:

4 stemmer for (Paal Helge Aarnes, Knut Haavard Aarnes, Tor Konstali og Per Aasmund Aarnes)

3 stemmer mot (Irola/Wright, Mjøsund, Hansen)

1 er inhabil (Henning Kure)

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar å fremme erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer i tråd med saksfremlegg, advokat Østbergs utredning og borettslagsloven § 12-13.

5.2 Mistillit til styret

Fra forslagsstillerne Paal Helge Aarnes, Knut Haavard Aarnes, Tor Konstali og Per Aasmund Aarnes;

Det fremstår som sittende styre unnlater å behandle saker- eller behandler saker til skade for laget i saker der to av styrets representanter har egeninteresser, og/eller at styret behandler saker i brudd med brl § 8-14 og § 8-15.

Videre er laget preget av polarisert fløydannelse, og fire av lagets åtte andelseiere er ikke represent i styret. Sittende styreleder lovet full åpenhet om styrearbeidet og at alle andelseiere skulle få innsyn i styreprotokoller da hun ble valgt inn, men dette har styreleder unlatt, til tross for eksplisitte forespørsler.

Det ansees at laget fremdeles vil ha behov for innleid styreleder og nåværende styreleder bør spørres om hun kan tenke seg å stille til valg i et styre der begge fløyer er representert og slik er demokratisk representativt for lagets andelseiere.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å velge nytt styre.

Avstemmingen foregikk slik:

4 stemmer for (Paal Helge Aarnes, Knut Haavard Aarnes, Tor Konstali og Per Aasmund Aarnes)

4 stemmer mot (Irola/Wright, Mjøsund, Hansen, Kure)

Etter loddtrekning ble resultatet følgende vedtak: Generalforsamlingen vedtar å velge nytt styre.

5.3 Oppgjør til andelseiere etter tidligere skjev fordeling av felleskostnader.

Fra forslagsstillerne Paal Helge Aarnes, Knut Haavard Aarnes, Tor Konstali og Per Aasmund Aarnes;

Det vises til Høyesteretts avvisning av sak om tvist felleskostnader med den følge at fire av lagets andelseiere har fått medhold i å betale redusert andel felleskostnader våren 2021. Øvrige fem andelseiere har betalt fullt beløp.

Dette er i strid med det grunnleggende likhetsprinsippet i borettslagsloven jf. brl § 5-19.

Det bemerkes også at borettslagsloven setter forbud mot urimelig forskjellsbehandling av andelseiere jf. brl § 7-13 og § 8-15.

Det legges til grunn at laget, utfra en ren regnskapsmessig vurdering, blir nødt til å rette opp i forholdet. Usbl kan gi en oppstilling av hvilket beløp den enkelte har tilgode.

Andelseiere som har betalt mindre felleskostnader enn andre kan ikke stemme mot vedtak i denne saken iht. brl § 7-13

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar utbetaling iht. til overstående.

Vedtak: Enstemmig godkjent

5.4 Låneopptak

Forslagsstiller: styret

Borettslaget er fortsatt preget av dårlig likviditet. Av hensyn til at det skal være mulig å drive borettslaget videre foreslår styret å gjøre en ytterligere opplåning på kroner 2 millioner.

Lånet skal benyttes til drift og vedlikehold av laget, herunder følgende foreløpige poster:

- Dekning av advokatkostnader ifm søksmål mot borettslaget fra en andelshaver.

- Dekning av inndrivelse av krav fra namsmannen vedrørende rettslige prosesser der borettslaget er idømt sakskostnader.

- Dekning til ekstern styreleder.

- Gjennomføring av vedlikeholdstiltak.

Forslag til vedtak: "Generalforsamlingen i Borettslaget Grefsenveien 10, org. nr 948 300 761 - har i dag vedtatt å ta opp lån i DNB Bank ASA, kr 2 000 000,- til nødvendig drift og vedlikehold av borettslaget. Etter opplåningen vil borettslagets lån være totalt kroner 4 600 000. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Borettslaget Grefsenveien 10, pålydende 15.000.000. Lånets løpetid skal være 23 år».

Vedtak: Enstemmig godkjent

6. Valg

6.1 Valg av leder

Som styreleder ble Heidi Moestue Sannes valgt for 1 år, på følgende vilkår:

-Styrelederhonorar 20 000,-/periode (utbetales forskuddsvis etter avholdt GF)
-Styremøter + generalforsamling 2 200,-/ time eks mva.
-Timespris medgått tid øvrige arbeider 2 200,-/time eks mva.

Vedtak: Enstemmig godkjent

6.2 Valg av medlemmer til styret

Som styremedlem for 1 år ble Henning Kure og Per Aasmund Aarnes valgt.

Vedtak: Enstemmig godkjent

Generalforsamlingen ble hevet klokken 21:55

Heidi Moestue Sannes	Per Aasmund Aarnes
Møteleder	Protokollvitne

Gmail **Phoebe Wright <phoebe.v.wright@gmail.com>**

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Heidi Moestue Sannes <hms@fornebuforvaltning.no> Mon, Jun 19, 2023 at 9:15 PM
To: Carlos Rangel <carlos.a.rangel.irola@gmail.com>, Henning Kure <henning.kure@hotmail.com>, Ingvild Ramsøy <ingvild.rams@gmail.com>, Knut Haavard Aarnes <kh.aarnes@gmail.com>, "Magnus R. Mjøsund" <magnus_rm@hotmail.com>, Paal Helge Aarnes <paalhaa@gmail.com>, Paul Hansen <paulhansen80@hotmail.com>, Per Aasmund Aarnes <peraasmund@me.com>, Phoebe V Wright <phoebe.v.wright@gmail.com>, Silje Tesaker <siljetesaker@gmail.com>, tor Konstali <tor.k@icloud.com>
Cc: Kristian Einarsen Benno <keb@usbl.no>

Til andelshaverne i Borettslaget Grefsenveien 10,

Styret kaller med dette inn til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10 som følge av krav om innkalling fra eierne av andel 2 (Silje Tesaker og Paul Hansen) og 6 (Carlos Rangel og Phoebe Wright).

Styret er forpliktet til å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling når minst to andelseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene på generalforsamlingen. Det er 8 andeler i borettslaget, hvorav 10% blir 0.8 stemmer (avrundet oppad til 1 stemme). Det er to andelseiere som fremmer kravet. Borettslagslovens krav etter § 7-5 er derfor oppfylt, jfr. også innkallingens punkt 2.

Møtedato: Fredag 23. juni 2023

Klokkeslett: 12:00

Sted: Fornebu Forvaltning AS, Lilleakerveien 2c, 0283 Oslo.

Agenda:

1. Konstituering
    a. Valg av møteleder
    b. Valg av protokollfører
    c. Valg av protokollvitne
    d. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
    e. Godkjenning av innkalling
    f. Godkjenning av saksliste
2. Saker til behandling
    a. Erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer, sak fra eierne av andel 2 og 6

        «Erstatningskravet går ut på utgifter knyttet til tvangssalgsprosessen og tiltak i areal som disponeres eksklusivt av (tidligere) styremedlemmer, samt private kostnader og kostnader knyttet til brannskille i leilighet H0402».

        Forslag til vedtak: Borettslaget Grefsenveien 10 fremmer krav om erstatning etter borettslagsloven kapittel 12 mot Per Aasmund Aarnes, Tor Andre Konstali og Jens Kristian Kristensen.

Hilsen styret

Elektronisk signatur

Signert av

Hoel, Henning

Dato og tid *(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

03.07.2023 10.51.26

Fødselsdato

1970-04-26

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Wright, Phoebe Victoria

Dato og tid *(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

04.07.2023 09.45.42

Fødselsdato

1990-06-02

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10 fredag 23. juni klokken 12:00, Lilleakerveien 2C, 0283 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Henning Hoel som møteleder.

Vedtak: Enstemmig godkjent

1.2 Valg av protokollfører

Styret foreslår at Heidi Moestue Sannes fører protokoll

Vedtak: Enstemmig godkjent

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Som protokollvitne ble Paal Helge Aarnes valgt

Vedtak: Enstemmig godkjent

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte: Phoebe Wright (andel 6), Tor Konstali (andel 9), Per Aasmund Aarnes (andel 1/3), Paal Helge Aarnes (andel 4)

Fullmakt: Paal Helge Aarnes fremla fullmakt fra Haavard Aarnes (andel 7).

4 andelseiere, 1 fullmakt, totalt 5 stemmeberettigede.

Vedtak: Enstemmig godkjent

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkallingen er sendt til andelshaverne minst 3 dager før møtet, jfr. brl § 7-6.

Møteleder foreslo at innkallingen godkjennes.

Stemmeavgivning:

1 stemme FOR (Phoebe Wright)

4 stemmer MOT

Per Aasmund Aarnes, Tor Konstali og Paal Helge Aarnes forlot generalforsamlingen. Det ble ikke konkretisert hvilke innsigelser de hadde til innkallingen av møtet. Det ble uttrykt sterk mistillit til styret og særlig styreleder.

Det måtte velges nytt protokollvitne.

Vedtak: Phoebe Wright ble valgt som protokollvitne. (1 stemme for, Phoebe Wright).

1.6 Godkjenning av saksliste

Møteleder orienterte om at det kun er sakene som fremgår på sakslisten som er gjenstand for avstemming i generalforsamlingen.

Vedtak: Enstemmig godkjent (1 stemme for, Phoebe Wright).

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
04.07.2023

2. Saker til behandling

a. Erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer, sak fra eierne av andel 2 og 6

«Erstatningskravet går ut på utgifter knyttet til tvangssalgsprosessen og tiltak i areal som disponeres eksklusivt av (tidligere) styremedlemmer, samt private kostnader og kostnader knyttet til brannskille i leilighet H0402».

Forslag til vedtak: Borettslaget Grefsenveien 10 fremmer krav om erstatning etter borettslagsloven kapittel 12 mot Per Aasmund Aarnes, Tor Andre Konstali og Jens Kristian Kristensen.

Vedtak: 1 stemme mot, Phoebe Wright. Forslaget ble ikke vedtatt.

***

Generalforsamlingen ble hevet klokken 13.00.

Signatur:

_____	_____
Henning Hoel	Phoebe Wright
Møteleder	Protokollvitne

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
04.07.2023

INNKALLING TIL
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 10

Det innkalles med dette til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10, tirsdag 9. januar 2024 klokken 20:00.

Møtet gjennomføres elektronisk (Teams). Link vil bli sendt til e-post adressen som innkallingen til generalforsamlingen sendes til.

Til behandling foreligger:

Sak 1 – Konstituering

Styret foreslår styrets leder Heidi Moestue Sannes som møteleder.

Styret foreslår at Ingvild Ramsøy fører protokoll.

Forslag til protokollvitne vil bli fremlagt i generalforsamlingen.

Styret foreslår at innkallingen og sakslisten godkjennes.

Opplysning om antall møtende med stemmerett og fullmakter.

Sak 2 – Erstatningskrav mot Per Aasmund Aarnes, Tor Andre Konstali og Jens Kristensen

I ekstraordinær generalforsamling 20. juni 2023 var det foreslått å fremme erstatningskrav fra det tidligere styret i borettslaget (styrets leder Per Aasmund Aarnes og styremedlemmene Tor Andre Konstali og Jens Kristensen), jf. borettslagsloven § 12-1.

Kravet er oversendt Aarnes, Konstali og Kristensen i brev 4. juli 2023, samt borettslagets forsikringsselskap 2. august 2023. Til tross for flere henvendelser er det ikke gitt adekvat tilbakemelding fra verken Aarnes, Konstali, Kristensen eller If.

Etter borettslagsloven § 12-4 (2) må søksmål om erstatning reises innen tre måneder etter generalforsamlingens vedtak. Idet verken styrets medlemmer eller forsikringsselskapet har gitt tilbakemelding på varsel om søksmål, er det nødvendig å behandle saken på ny. For det tilfellet at kravet får flertall i generalforsamlingen kan kravet fremmes av borettslaget.

Samtlige andelseiere forutsettes kjent med brev fra advokat Sigurd Vestrheim 4. juli og 2. august 2023, hvor grunnlaget for kravet fremgår.

Forslag til vedtak: Borettslaget Grefsenveien 10 fremsetter krav mot tidligere styremedlemmer i borettslaget i medhold av borettslagsloven § 12-1 på grunnlag av disposisjoner foretatt på vegne av borettslaget i perioden fra november 2020 til januar 2023. Kravet omfatter følgende disposisjoner:

1. Kostnader til juridisk bistand samt idømte sakskostnader i forbindelse med borettslagets begjæringer om tvangssalg mot Henning Kure, Ingvild Ramsøyog Magnus Ramberg Mjøsund og Silje Tesaker og Paul Hansen, jf. Oslo tingretts kjennelse 16.06.2022, Borgarting lagmannsretts kjennelse 17. oktober 2022 og Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 10. januar 2023

2. Kostnader til prosjektering/arbeider utført i boliger/lokaler disponert av styremedlemmene eller nærstående til styreleder samt tvist mellom Per Aasmund Aarnes og eier av overforliggende boenhet vedrørende rehabilitering av bad

3. Kostnader i forbindelse en tvist mellom Per Aasmund Aarnes og hans tidligere samboer vedrørende eier- og hjemmelsforhold knyttet til andel nr. 3 i borettslaget

4. Kostnader i forbindelse med tvist mellom borettslaget og tidligere styremedlem Tor Andre Konstali

***

19. desember 2023

Styret

Elektronisk signatur

Signert av

Sannes, Heidi Moestue



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

15.01.2024 09:28:23

Fødselsdato

1988-03-19

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Ramsøy, Ingvild Marie



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

15.01.2024 09:31:08

Fødselsdato

1986-07-14

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 10

Generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10 ble avholdt tirsdag 9. januar 2024 klokken 20:00. Møtet ble gjennomført digitalt (Teams), jf. borettslagsloven § 7-4 (4), jf. § 7-5 (2).

Til stede var

1. Heidi Moestue Sannes, styrets leder
2. Per Aasmund Aarnes (andel 1 og 3)
3. Paul Hansen/Silje Tesaker (andel 2)
4. Paal Helge Aarnes (andel 4)
5. Henning Kure (andel 5)
6. Carlos Rangel Irola/Phoebe Wright (andel 6)
7. Knut Haavard Aarnes (andel 7)
8. Magnus Ramberg Mjøsund /Ingvild Ramsøy (andel 8)
9. Tor Konstali (andel 9/stallen)

Styreleder redegjorde innledningsvis for inhabilitetsvurderingen som gjaldt for generalforsamlingen og hvilken konsekvens den hadde for antallet stemmeberettigede.

Ifølge borettslagsloven § 7-10 (2) så kan man ikke avgi stemme på generalforsamlingen om «*ansvar for seg selv eller nærstående»* i forhold til laget. Begrepet «ansvar» i bestemmelsen omfatter ifølge forarbeidene til loven søksmål, og begrepet «nærstående» i bestemmelsen omfatter søsken.

På bakgrunn av den ovennevnte bestemmelsen ble det lagt til grunn at Per Aasmund Aarnes, Paal Helge Aarnes, Knut Haavard Aarnes og Tor Konstali er inhabile for å avgi stemme.

Sak 1- Konstituering

a) Valg av møteleder. Styret foreslo Heidi Moestue Sannes som møteleder og til å føre protokoll.

Vedtak: Heidi Moestue Sannes ble enstemmig valgt.

b) Valg av protokollvitne. Styret foreslo Ingvild Ramsøy som protokollvitne. Paal Helge Aarnes ønsket også å være protokollvitne.

Vedtak: Ingvild Ramsøy og Paal Helge Aarnes ble enstemmig valgt som protokollvitner.

c) Antall stemmeberettigede; Det var 4 stemmeberettigede tilstede. 4 var inhabile.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

d) Godkjenning av innkalling og sakslisten.

Vedtak: Innkallingen og sakslisten ble enstemmig godkjent.

Sak 2 – Erstatningskrav mot Per Aasmund Aarnes, Tor Andre Konstali og Jens Kristensen

I ekstraordinær generalforsamling 20. juni 2023 var det foreslått å fremme erstatningskrav fra det tidligere styret i borettslaget (styrets leder Per Aasmund Aarnes og styremedlemmene Tor Andre Konstali og Jens Kristensen), jf. borettslagsloven § 12-1.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.01.2024

Kravet er oversendt Aarnes, Konstali og Kristensen i brev 4. juli 2023, samt borettslagets forsikringsselskap 2. august 2023. Til tross for flere henvendelser er det ikke gitt adekvat tilbakemelding fra verken Aarnes, Konstali, Kristensen eller If.

Etter borettslagsloven § 12-4 (2) må søksmål om erstatning reises innen tre måneder etter generalforsamlingens vedtak. Idet verken styrets medlemmer eller forsikringsselskapet har gitt tilbakemelding på varsel om søksmål, er det nødvendig å behandle saken på ny. For det tilfellet at kravet får flertall i generalforsamlingen kan kravet fremmes av borettslaget.

Samtlige andelseiere forutsettes kjent med brev fra advokat Sigurd Vestrheim 4. juli og 2. august 2023, hvor grunnlaget for kravet fremgår.

Forslag til vedtak: Borettslaget Grefsenveien 10 fremsetter krav mot tidligere styremedlemmer i borettslaget i medhold av borettslagsloven § 12-1 på grunnlag av disposisjoner foretatt på vegne av borettslaget i perioden fra november 2020 til januar 2023. Kravet omfatter følgende disposisjoner:

1. Kostnader til juridisk bistand samt idømte sakskostnader i forbindelse med borettslagets begjæringer om tvangssalg mot Henning Kure, Ingvild Ramsøyog Magnus Ramberg Mjøsund og Silje Tesaker og Paul Hansen, jf. Oslo tingretts kjennelse 16.06.2022, Borgarting lagmannsretts kjennelse 17. oktober 2022 og Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 10. januar 2023

2. Kostnader til prosjektering/arbeider utført i boliger/lokaler disponert av styremedlemmene eller nærstående til styreleder samt tvist mellom Per Aasmund Aarnes og eier av overforliggende boenhet vedrørende rehabilitering av bad.

   Kravet er oversendt Aarnes, Konstali og Kristensen i brev 4. juli 2023, samt borettslagets forsikringsselskap og Aarnes, Konstali og Kristensen 2. august 2023. Til tross for flere henvendelser er det ikke gitt adekvat tilbakemelding fra verken Aarnes, Konstali, Kristensen eller If.

3. Kostnader i forbindelse med tvist mellom Per Aasmund Aarnes og hans tidligere samboer vedrørende eier- og hjemmelsforhold knyttet til andel nr. 3 i borettslaget

4. Kostnader i forbindelse med tvist mellom borettslaget og tidligere styremedlem Tor Andre Konstali

***

Avstemming:

Per Aasmund Aarnes, Paal Helge Aarnes, Knut Haavard Aarnes og Tor Konstali var inhabile for å avgi stemme.

Henning Kure, Ingvild Ramsøy/Magnus Ramberg Mjøsund, Silje Tesaker/Paul Hansen, Carlos Rangel Irola/Phoebe Wright stemte for.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 4 stemmer for.

Det var ikke flere saker til behandling og generalforsamlingen ble avsluttet kl. 20:12.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.01.2024

_____

Møteleder

Heidi Moestue Sannes

_____

Protokollvitne

Ingvild Ramsøy

_____

Protokollvitne

Paal Helge Aarnes

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.01.2024

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 10

Det innkalles med dette til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10 den 29. februar 2024 kl 20:00. Møtet gjennomføres digitalt og link sendes ut i forkant av møtet (Teams).

***

Saker til behandling

Sak 1 – Konstituering

a) Styret foreslår styrets leder Heidi Moestue Sannes som møteleder.

b) Styret foreslår at Ingvild Ramsøy fører protokoll fra møtet.

c) Forslag til ett protokollvitne vil bli fremlagt i generalforsamlingen.

d) Styret foreslår at innkallingen og sakslisten godkjennes.

e) Opplysning om antall møtende med stemmerett og fullmakter.

Sak 2 – Innløsning av andel nr. 9

I rettsmekling i Oslo tingrett 26.01.2024 ble det inngått slik avtale mellom borettslaget og Tor Andre Konstali:

> *For det tilfellet at generalforsamlingen i borettslaget samtykker iht. borettslagsloven § 3-2 (3), skal borettslaget innløse andel nr. 9 i borettslaget mot en innløsningssum stor kroner 2 500 000 – tomillioner femhundretusen –*
>
> *Andelseiere i borettslaget vil forsøke å initiere at generalforsamlingen avholdes innen utløpet av februar måned 2024, og at andelen innløses innen 14 dager etter at vedtak om innløsning er fattet.*
>
> *Eventuelt gebyr for innløsning av andelen dekkes av borettslaget.*
>
> *Under forutsetning av at innløsningen gjennomføres, jf. forrige avsnitt, skal partene inngå slikt rettsforlik:*
>
> - *Krav fremsatt i Oslo tingretts sak nr. 23-050892 frafalles, saken heves som forlikt, og partene bærer egne sakskostnader*
> - *Krav fra borettslaget mot Konstali iht. varsel om søksmål datert 04.07.2023 og 02.08.2023 anses opp- og avgjort for Konstalis vedkommende i forholdet mellom borettslaget og Konstali. Etter borettslagets syn er Konstali ansvarlig for en tredel av det totale kravet, som p.t. utgjør kroner 1 260 225,80 – enmilliontohundreogsekstitusen tohundreogtjueseks –*

Styret foreslår at andelen innløses. Det er styrets klare syn at kravet fra Konstali ikke vil føre frem, men innløsning av andelen fremstår som en mer hensiktsmessig løsning enn å bruke betydelige ressurser i domstolene. Styret foreslår endelig at generalforsamlingen gir samtykke til at stallbygningen selges.

Styret foreslår at generalforsamlingen treffer slikt vedtak:

> Generalforsamlingen samtykker til at andel nr. 9 i borettslaget innløses mot en innløsningssum stor NOK 2 500 000. Borettslaget skal stille vilkår om at Per Aasmund Aarnes skriftlig bekrefter at han ikke vil kreve hele eller deler av innløsningssummen utbetalt til seg. Idet andelen er pantsatt skal borettslaget også motta bekreftelse fra panthaver om at andelen kan slettes mot utbetaling av hele eller deler av innløsningssummen til panthaver. Generalforsamlingen samtykker samtidig til at stallbygningen selges, enten ved at eiendommen seksjoneres slik at stallbygningen utgjør en egen seksjon eller at den selges med sikte på senere etablering av andel(er) tilknyttet bruksrett til bygningen og naturlig uteareal.

Flertallskrav: 2/3 flertall

***

Med vennlig hilsen
styret

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 10

Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10 den 29. februar 2024 kl. 20.00. Møtet ble gjennomført elektronisk.

Deltakere: Heidi Moestue Sannes (styrets leder)
Henning Kure (styremedlem, 5)
Phoebe Wright (styremedlem, andel 6)
Carlos Rangel (andel 6)
Paul Hansen (andel 2)
Ingvild Ramsøy og Magnus Ramberg Mjøsund (andel 8)

I tillegg var advokat Sigurd Vestrheim til stede som rådgiver for styret.

Sak 1 – Konstituering

a) Heidi Moestue Sannes ble enstemmig valgt som møteleder.
b) Ingvild Ramsøy ble enstemmig valgt til å føre protokoll fra møtet.
c) Paul Hansen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
d) Innkallingen og sakslisten ble enstemmig godkjent.
e) Fire andelseiere var til stede. Generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

Sak 2 – Innløsning av andel nr. 9

Styret redegjorde for at det ved en inkurie var uteglemt et forslag om at borettslaget skal ta opp lån for å betale innløsningssummen i innkallingen. Samtlige andelseiere er orientert på e-post i forkant av generalforsamlingen, men kun fire andelseiere (de tilstedeværende) har samtykket til at generalforsamlingen gjør vedtak i saken. Generalforsamlingen kan etter dette ikke gjøre vedtak i saken, jf. borettslagsloven § 7-8 første ledd.

Styret redegjorde deretter for saken nevnt i innkallingen og foreslo at generalforsamlingen traff slikt vedtak (endring i forhold til innkallingen er uthevet):

> *Generalforsamlingen samtykker til at andel nr. 9 i borettslaget innløses mot en innløsningssum stor NOK 2 500 000* ***under forutsetning av at generalforsamlingen vedtar å ta opp lån****. Borettslaget skal stille vilkår om at Per Aasmund Aarnes skriftlig bekrefter at han ikke vil kreve hele eller deler av innløsningssummen utbetalt til seg. Idet andelen er pantsatt skal borettslaget også motta bekreftelse fra panthaver om at andelen kan slettes mot utbetaling av hele eller deler av innløsningssummen til panthaver.* Generalforsamlingen samtykker samtidig til at stallbygningen selges, enten ved at eiendommen seksjoneres slik at stallbygningen utgjør en egen seksjon eller at den selges med sikte på senere etablering av andel(er) tilknyttet bruksrett til bygningen og naturlig uteareal.

Generalforsamlingen vedtok enstemmig styrets forslag.

***

Flere saker var ikke til behandling og generalforsamlingen ble hevet kl. 20.30.





Heidi Moestue Sannes
styrets leder

Paul Hansen
protokollvitne

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 10

Det innkalles med dette til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10 den 8. mars 2024, klokken 20:00.

***

Saker til behandling

Sak 1 – Konstituering

a) Styret foreslår styrets leder Heidi Moestue Sannes som møteleder.

b) Styret foreslår at Ingvild Ramsøy fører protokoll fra møtet.

c) Forslag til ett protokollvitne vil bli fremlagt i generalforsamlingen.

d) Styret foreslår at innkallingen og sakslisten godkjennes.

e) Opplysning om antall møtende med stemmerett og fullmakter.

Sak 2 – Innløsning av andel nr. 9

I rettsmekling i Oslo tingrett 26.01.2024 ble det inngått slik avtale mellom borettslaget og Tor Andre Konstali:

> *For det tilfellet at generalforsamlingen i borettslaget samtykker iht. borettslagsloven § 3-2 (3), skal borettslaget innløse andel nr. 9 i borettslaget mot en innløsningssum stor kroner 2 500 000 – tomillioner femhundretusen –*
>
> *Andelseiere i borettslaget vil forsøke å initiere at generalforsamlingen avholdes innen utløpet av februar måned 2024, og at andelen innløses innen 14 dager etter at vedtak om innløsning er fattet.*
>
> *Eventuelt gebyr for innløsning av andelen dekkes av borettslaget.*
>
> *Under forutsetning av at innløsningen gjennomføres, jf. forrige avsnitt, skal partene inngå slikt rettsforlik:*
>
> - *Krav fremsatt i Oslo tingretts sak nr. 23-050892 frafalles, saken heves som forlikt, og partene bærer egne sakskostnader*
> - *Krav fra borettslaget mot Konstali iht. varsel om søksmål datert 04.07.2023 og 02.08.2023 anses opp- og avgjort for Konstalis vedkommende i forholdet mellom borettslaget og Konstali. Etter borettslagets syn er Konstali ansvarlig for en tredel av det totale kravet, som p.t. utgjør kroner 1 260 225,80 – enmilliontohundreogsekstitusen tohundreogtjueseks –*

Styret foreslår at generalforsamlingen treffer slikt vedtak:

Generalforsamlingen i Borettslaget Grefsenveien 10, org. nr 948 300 761 samtykker til at andel nr. 9 i borettslaget innløses mot en innløsningssum stor NOK 2 500 000.

Generalforsamlingen vedtar i dag å ta opp et lån i DNB Bank ASA på NOK 2 500 000 til innløsning av andelen. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Borettslaget Grefsenveien 10 pålydende 15 000 000. Lånets løpetid skal være 30 år.

Borettslaget skal stille vilkår om at Per Aasmund Aarnes skriftlig bekrefter at han ikke vil kreve hele eller deler av innløsningssummen utbetalt til seg. Idet andelen er pantsatt skal borettslaget også motta bekreftelse fra panthaver om at andelen kan slettes mot utbetaling av hele eller deler av innløsningssummen til panthaver.

Generalforsamlingen samtykker samtidig til at stallbygningen selges, enten ved at eiendommen seksjoneres slik at stallbygningen utgjør en egen seksjon eller at den selges med sikte på senere etablering av andel(er) tilknyttet bruksrett til bygningen og naturlig uteareal.

Flertallskrav: 2/3 flertall

***

Med vennlig hilsen
styret

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 10

Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10 den 8. mars 2024 kl. 20.00. Møtet ble gjennomført elektronisk.

Deltakere: Heidi Moestue Sannes (styrets leder)
Paul Hansen (andel 2)
Henning Kure (styremedlem, 5)
Phoebe Wright (styremedlem) og Carlos Rangel (andel 6)
Ingvild Ramsøy og Magnus Ramberg Mjøsund (andel 8)
Tor Andre Konstali (andel 9)

I tillegg var advokat Sigurd Vestrheim til stede som rådgiver for styret.

Sak 1 – Konstituering

a) Heidi Moestue Sannes ble enstemmig valgt som møteleder.
b) Ingvild Ramsøy ble enstemmig valgt til å føre protokoll fra møtet.
c) Paul Hansen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
d) Innkallingen og sakslisten ble enstemmig godkjent.
e) Fem andelseiere var til stede. Generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

Sak 2 – Innløsning av andel nr. 9

Styret redegjorde for saken nevnt i innkallingen og foreslo at generalforsamlingen traff slikt vedtak:

> *Generalforsamlingen i Borettslaget Grefsenveien 10, org. nr. 948 300 761 samtykker til at andel nr. 9 i borettslaget innløses mot en innløsningssum stor NOK 2 500 000.*
>
> *Generalforsamlingen vedtar i dag å ta opp et lån i DNB Bank ASA på NOK 2 500 000 til innløsning av andelen. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Borettslaget Grefsenveien 10 pålydende 15 000 000. Lånets løpetid skal være 30 år.*
>
> *Borettslaget skal stille vilkår om at Per Aasmund Aarnes skriftlig bekrefter at han ikke vil kreve hele eller deler av innløsningssummen utbetalt til seg. Idet andelen er pantsatt skal borettslaget også motta bekreftelse fra panthaver om at andelen kan slettes mot utbetaling av hele eller deler av innløsningssummen til panthaver.*
>
> *Generalforsamlingen samtykker samtidig til at stallbygningen selges, enten ved at eiendommen seksjoneres slik at stallbygningen utgjør en egen seksjon eller at den selges med sikte på senere etablering av andel(er) tilknyttet bruksrett til bygningen og naturlig uteareal.*

Tor Andre Konstali var inhabil til stemme, jf. borettslagsloven § 7-10 (2).

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

***

Flere saker var ikke til behandling og generalforsamlingen ble hevet kl. 20.08.





Heidi Moestue Sannes Paul Hansen

styrets leder

protokollvitne

Vedtekter
for
Borettslaget Grefsenveien 10 org nr 948 300 761

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. november 1980 med senere endringer, senest 30. mars 2020

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Grefsenveien 10 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier har de øvrige andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett foran de andre medlemmene i USBL.

Forkjøpsrett skal skje etter ansiennitet.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og regler om dyrehold.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke

sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
(3) Styret ikke kan ta opp mer enn 200.000 kr i økt fellesgjeld i løpet av et års styreperiode uten generalforsamlings godkjennelse.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR GREFSENVEIEN 10

Vi synes det er viktig for trivselen i gården at husordensreglene følges på en slik måte at de ikke oppleves som en begrensning, men som et bidrag til et godt naboskap!

RO I LEILIGHETEN
Det skal i alminnelighet være rolig i huset mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 på hverdager. Ved støy utover det alminnelige (for eksemple musikkøvelse, selskapelighet, oppussing etc.) skal den enkelte varsle de andre beboerne. På søndager og helligdager bør det være rolig frem til kl. 11.00. Ønsker du å ha en fest en helg, så gi beskjed til naboen over og under i god tid.

HUSDYRHOLD
Husdyr kan anskaffes eller medtas etter søknad til styret. Dette skal også gjøres ved eventuell gjenanskaffelse. Bakgården skal ikke benyttes som luftegård og hunder skal ikke være i bakgård uten eier tilstede.

HUSHOLDNINGSAVFALL
Husholdningsavfall legges i anviste beholdere. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander som gamle møbler, trekasser og lignende må beboerne selv sørge for blir fjernet!
Når det er behov for større opprydning, vil bortkjøring bli organisert av borettslaget. Utlegging av mat på bakken til dyr er ikke tillatt på grunn av rotter.

RENHOLD
Trappevask fordeles mellom de ulike etasjene – dette gjelder også baktrappa. Trappevask bør utføres hver uke. Lister er hengt opp i hver etasje. Signer når jobben er gjort. Med til trappevasken høres også renhold av trappegelenderet og av veggen opp til naturlig høyde. Beboerne i øverste etasje vasker baktrappa opp til loftet og beboerne i 1. etasje vasker hele inngangspartiet. Vinduer i oppgang pusses minimum to ganger pr. år. NB! Utvendig renhold som feiing, snømåking, gressklipping etc. er den som har vaktmesteruke ansvarlig for. Se liste nede ved postkassene.

LÅSING AV INNGANGSDØR
Sørg for at inngangsdør samt dører til loft og kjeller ALLTID holdes låst. Vær spesielt oppmerksom på utgangsdøra som ikke alltid smekker igjen automatisk. Vi har hatt ubudne gjester her før!

SYKLER OG BARNEVOGNER
Sykler og barnevogner skal ikke plasseres ved inngangsparti. Sykler skal helder ikke settes i hagen. Dersom det av spesielle grunner er nødvendig, skal dette tas opp med styret.

BAKTRAPP/RØMNINGSTRAPP
Baktrappa er en nødutgang og det er viktig at det ikke oppbevares større gjenstander som store skostativ og annet rot som kan hindre rømningsvei ved en eventuell brann.

RESTAURERING OG OPPUSSING
Planer om utskfting av dører, vinduer eller annet som er synlig for dine naboer, må fremlegges skriftlig for godkjenning av styret.

PIPELØPET PÅ KJØKKENET
I og med at de fleste leiligheter benytter pipeløpet tilknyttet kjøkkenet til avtrekksvifte, er det ikke lov til å bruke dette pipeløpet til fyring/oppvarming.

Meldinger fra borettslagets styre eller Boligbyggelaget USBL, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder overnstående generelle husordensregler.

05.03.2001, oppdatert 05.03.2005

31-1902

11 +/ 02

Anmeldelser
Sidegrensplan
Tegninger
Beregning
Gjenboernes
Skjøder Breve
Skrivelse ang Kloak
1/4 02 Sta fra Lunn
" " Ulvevold
19/9 " - May ang
Godkjørsel

456
02

Expeditions-Dokument c/1/.

angaaende Tårnengveien og Storgaten.

paa Matr.-No. 10 Grefsenveien

Indleveret 12-4-02 Attesteret 11-9-1903

618-02-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser, samt den anmeldte Sanitetskommission. —

Kristiania den 14de April 1902

94/02 C

O. Bjelke Stattermann

Kartforetningen over 10 Grefsenveien ved Kingsland.
Kra. 15/April 1902
Hjalmar Holm
E. Johansen

54/2 Veien, hvis regulerede Bredde er 20,00 m, er paa Stedet opmaalt i kun ca. 6 m; denne opmaalte Del ligger ca. 12,0 m fra Reguleringslinien med denne Bredde. De nuværende Husrækker vil i alt væsentlig faktisk opfremdeles paa sine Pl. Fortegl indtil 10de Linie med Kjøre Bane.

Kristiania 15de April 02.
Thorvald Thorsen.

A N M E L D E L S E .

Tegning

N.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.No. 2567/36
OSLO

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 10 Grefsenveien

Innlevert 21.des.1936. Attestert 17/12-1937

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 22-12-1936

Ørvagnes

GM/VW.

Ad: 10 Grefsenveien, jnr. 3324/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Ventilasjonsledningene fra W.C. igjennem loftet må isoleres mot kulde. Forøvrig må vedlagte regler for innredning av W.C. rum følges.

Oslo helseråd den 7. januar 1937.

Efter bemyndigelse

Carl Thi

Bygningschefens J.nr.:
8- JAN. 1937

U.d. til innstilling
Oslo 8/1.37.
Ørvagnes.

anb. / rørl.

Bgv. M. 24 X-36. 5000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Karl Johan Måseide, Arkitektkontor
Hoffsjef Løvenskiolds vei 21
0382 OSLO

Dato: 21 JUN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200303933-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENVEIEN 10	Eiendom:	223/12
Tiltakshaver:		Adresse:	,
Søker:	Karl Johan Måseide, Arkitektkontor	Adresse:	Hoffsjef Løvenskiolds vei 21, 0382 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 16/5 2004

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

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

for Karen Marie Glad Visnes
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
-Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIVILINGENIØR ALEKSANDER J. BABOLA
Fåleslorâsen 81
1407 VINTERBRO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.01.2024
	202016282 - 25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	GREFSENVEIEN 10A	Eiendom:	223/12/0/0
Tiltakshaver:	Kaja Di Leo	Søker:	SIVILINGENIØR ALEKSANDER J. BABOLA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grefsenveien 10 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad i H0302, mottatt 10.01.2024.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Kaja Di Leo, Grefsenveien 10 A, 0482 OSLO

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.



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:
Grefsenveien 10 A
Andelsnr. 6 Orgnr. 948300761 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
169-24-0025

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Hege Berg Thomstad

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 92 25 04 77

E-post: HegeBerg.Thomstad@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