GRØNVOLL ALLÉ 42

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Info fra sameiet
Informasjon fra kommunen
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Grønvoll allé 42, 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 139, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 22.08.2024 **Rapportdato:** 28.08.2024 **Oppdragsnr.:** 18477-24113 **Referansenummer:** OY1538

Autorisert foretak: Takstmann Kjetil Nilsen AS **Vår ref:** Anna Löfdahl

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kjetil Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
kjetil@takstpartner.no
959 30 920

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en seksjon nr 26 i Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj

Gjennomgående leilighet beliggende i blokkens 3. etasje, bestående av entre, 3 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, wc og bad. Utgang til innglasset balkong fra stuen.
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Parkett og fliser på gulvene. Malte flater på veggene.
Badet er flislagt på gulv og vegger. Det må alltids påregnes noe oppgraderinger/ overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.
Kjøkkeninnredning fra Drømme kjøkkenet med hvite slette fronter.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie/borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2015, "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

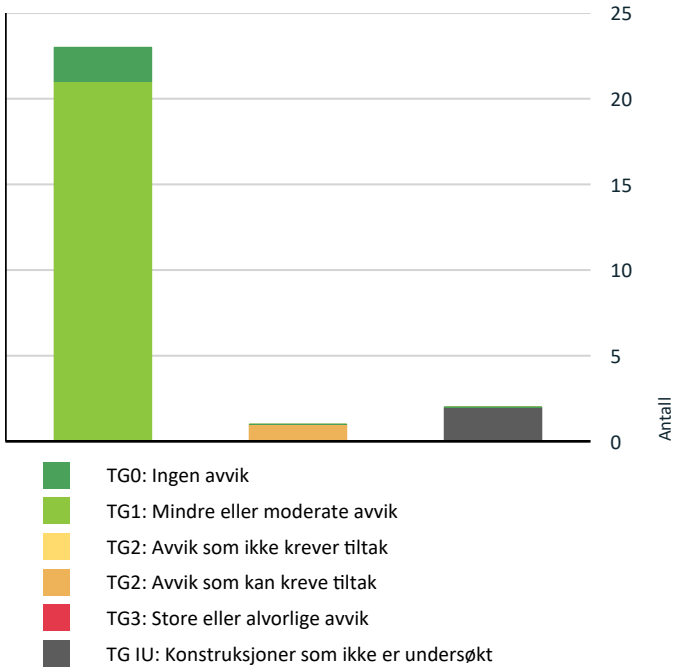
Godkjente plantegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.

De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Utvendig > Bygning, generelt**	Gå til side
!	**Innvendig > Andre innvendige forhold**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar
Iflg. EDR (Norsk Eiendomsinformasjon)

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Byttet lekkasjestopper og kjøkkenbatteri. Malt vegg i stue, kjøkken, hovedsoverom, korridor og toalett.
2017	Ombygging	Grønvoll allé 42 - 44 - Rehabilitering og bruksendring av industribygg til bolig og skole - Påbygg - Tidligere adresse: Fyrstikkalléen 17. Ferdigattest - Grønvoll allé 42 - 44 fra 2021.

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Leilighetsbygg over 4 etasjer og kjeller ombygget og renovert i 2019. Bygningen ble oppført som en del av en fyrstikkfabrikk i 1938. Bygget er fundamentert
med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn.
Adkomst til leiligheten via felles trapperom.

Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse og drenering trolig fra byggeår. Såle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet utover eventuelle visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre.

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må forøvrig sette seg inn borettslagets/sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.
Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets/sameiets bygningsmasse.

Varme og lydisolering er forutsatt utført i hh til byggeårets normer og krav. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf. også innledende tekst i dette dokumentet som forklare mer om TG / tilstandsgrad).

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.
Sameiet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer, utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass. Malte karmer og lister.
Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapport

Vindu på hovedsoverommet støter mot felleskorridor og er av typen Ei30 brannvindu og lar seg ikke åpnes.

Normal funksjon på vinduene, noe justering kan forekomme. Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av vinduene.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør med Ei30 tek.krav.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under sameiets vedlikeholdsplikt.

Normal funksjon på døren, noe justering på dør kan forekomme.

TG 1 Balkongdør

Hev/skyv balkongdør med 3 lags glass, utvendig aluminiumsbeslag. Malte karmer og lister.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under sameiets vedlikeholdsplikt.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til innglasset balkong på ca 15m² fra stuen, oppforet balkonggulv med terrassebord.
Det er montert utelys, stikkontakt og varmeelement på balkongen.

Åpnings-/lukkemekanismer for glassfelter er ikke funksjonstestet på befaring, det er ikke opplyst om feil eller mangler. Fallforhold på balkonggulv er ikke vurdert da balkongen er innglasset.

Ettersom dette er en ¨vinterhage¨ med fastmonterte vinduer på fra 2018/19 i yttervegg er ikke yttervegg å anse som et rekkverk og er ikke kontrollert videre mtp. utforming.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv består av: Parkett og fliser.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapport

Overflater vegger består av: Malte flater.

Overflater himling består av: Malte flater. Innfelte downlights i entre og toalett.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har noe bruksslitasje, men fungerer helt fint. Oppgraderes etter eget behov.

Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på parketten, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i armert betong.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Kontroll er utført i stue/kjøkken og på ett soverom

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner, samt bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke tatt hensyn til kosmetiske forhold, men selve konstruksjonselementet som er observert.
Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Stue/kjøkken:
Det er målt høydeforskjell på ca 5mm gjennom hele rommet og målt ca 2mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Soverom:
Det er målt høydeforskjell på ca 4mm gjennom hele rommet og målt ca 2mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier på sikring av boligen mot radon. Det er ikke kjent for takstmannen om bygget er sikret med radonsperre eller andre tiltak.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Link til radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite slette dører med hvitmalte karmer og lister.

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

TG IU Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.
Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

TG 1 Fast inventar

Garderobeskap på alle soverommene.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår 2018/19, flislagte vegger og gulv. Malte plater i taket.
Det er montert dusjplass med innfellbare glassdører, servant med underskap og innkasset/vegghengt wc på badet. Opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad.
Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger.

Oppgitt søknadstidspunkt i rammetillatelse er hentet fra Plan- og bygningsetaten og er lagt til grunn for vurderinger som er gjort på baderommet.
Bygningene er prosjektert etter TEK 2010, og som er lagt til grunn for vurdering av badet.

Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, badet er rehabilitert i regi av borettslaget så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider. Ikke videre undersøkt av takstmannen.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn
overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt
forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det foreligger ferdigattest på ombyggingen av bygget. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker.

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 med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Offentlig informasjon

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger består av: Fliser

Overflate himling består av: Malte flater med innfelte downlights
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \

Tilstandsrapport

tettesjikt.

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

Det ble registrert sprekk i en veggflis ved innfesting av dusjdør.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Andre tiltak:
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Tilstandsgraden settes grunnet sprekk i flis. Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas påviste avvik.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og gulvvarme.

Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. Nedsenket gulv i dusjsonen med ca 1cm. Det er på badegulvet målt høydeforskjell fra gulv ved dør til overkant slukrist. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er målt fall på ca 33mm fra gulv ved dør til hovedsluk med en avstand på ca 200cm.

I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 10 -12 mm. Øvrig gulv har fall mot dusjsonen, selv om det ikke er tilfredsstillende 1:100 fall på hele gulvet.
Det ble registrert noen små avvik jmf preaksepterte løsninger, men funksjonskravet er ivaretatt og takstmannen legger dette til grunn for vurdering rundt fallforholdene.

Det ble registrert sprekker i silikonering mellom gulv og vegg enkelte steder på badet. Dette bør refuges. Antas å kun ha kosmetisk betydning men bør refuges.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon.

TEK-10 § 13-20
Preaksepterte ytelser
1.For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
a.Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.
b.Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
2.I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:
a.Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast hovedsluk er plassert i dusjsone, det er ikke hjelpesluk på badet.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker eller uavhengig kontroll våtrom. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320.

Ikke synlig membran i sluk eller oppbrett ved terskel.
Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres og således er det uklart om den finnes/er tilfredstillende etablert.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll, prosjekteringsplan/kontrollplaner eller lignende.

Tilstandsrapport

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll/dokumentasjon skal være gjennomført og godkjent er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan - og bygningsloven.
Ferdigattest datert 21.01.2021. fra Plan og Bygg Oslo foreligger. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivaretatt.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad består av inn-utadslående dusjvegger, servant m/underskap og opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert toalett er levert av TECE innbygningssisterne trolig med SafetyBag. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsning.

TECE sin toalettsisterne ivaretar dagens krav til flomsikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.

Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drensåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

Det opplyses fra produsent:
Vår innbygningssisterne med Sealingbag oppfyller kravene i TEK når den installeres i et våtrom med påstrykningsmembran som tettesjikt foran sisternen.

Det opplyses i skriv fra DIBK at de finner at systemet med sealingbag kan anvendes som alternativ løsning til løsningene beskrevet i teknisk forskrift. Systemet antas å være gjennomprøvd etter mange installasjoner uten lekkasjer. Ikke videre kontrollert av takstmannen.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen med mekanisk felles avtrekksventil i himling, samt spalteåpning mellom dørblad og dørterskel.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det ble foretatt hulltaking fra soveromsvegg mot dusjsone på bad/wc.

Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktsøk/målinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier. Dette er kun en
stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med slette fabrikklakkerte fronter, laminert benkeplate m/fliser over, 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrert komfyr med steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det er montert komfyrvakt over steketoppen og lekkasjestopper i kjøkkenbenken.

Normal bruksslitasje på kjøkkeninnredning fra byggeår.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Balansert ventilasjon i boligen, samt mekanisk avtrekksvifte over steketoppen.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

SPESIALROM

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt wc og servant. Det er etablert sluk i gulvet.

Veggmontert toalett er levert av TECE innbygningssisterne trolig med SafetyBag. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsning.

TECE sin toalettsisterne ivaretar dagens krav til flomsikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.

Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drensåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

Det opplyses fra produsent:
Vår innbygningssisterne med Sealingbag oppfyller kravene i TEK når den installeres i et våtrom med påstrykningsmembran som tettesjikt foran sisternen.

Det opplyses i skriv fra DIBK at de finner at systemet med sealingbag kan anvendes som alternativ løsning til løsningene beskrevet i teknisk forskrift.
Systemet antas å være gjennomprøvd etter mange installasjoner uten lekkasjer. Ikke videre kontrollert av takstmannen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kjøkken:
Vannrør av typen rør-i-rør system med flexitslanger til blandebatteri, samt plast avløpsrør i kjøkkenbenken. Vannrør ligger skjult i vegg.

Tilstandsrapport

Bad:
Skjulte vann og avløpsrør til installasjonene.

Toalett:
Skjulte vann og avløpsrør til installasjonene.

Fordelerskap med stoppekraner er plassert i innvendig bod.
Avrenning fra fordelerskap for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann med utløp i bad.

Stoppekraner for kjøkken og bad/wc er lokalisert i fordelerskapet og funksjonstestet.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen.

Det er felles avløps-rør i borettslaget/sameiet

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Avløpsrør og soil antas å være fra byggeår da det ikke er utført noen felles utskiftning av dette i regi av sameiet.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten. Mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og toalett.

Aggregat må ha service og filterskifte 1-2 ganger i året. Se FDV for ytterligere informasjon om aggregat og filterbytte

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er utstyrt med vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt i bod (for de leiligheter som har bod i leiligheten). Det må derfor aldri bores eller skrus i gulvet.
Vamefordelingen forgår basert på fjernvarme fra Fortum (tidligere Hafslund).
Alle leiligheter har et gulvvarmeskap alene eller i kombinasjon med tappevannskap.

Tilstandsrapport

Varmeinstallasjoner er ikke funksjontestet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegg i leiligheten er fra byggeår og det er iflg eier ikke gjort noen endringer etter overtagelse.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier.

Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

Det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier. Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 Installert i byggeåret.
   Det er ikke gjort elektriske arbeider i leiligheten etter byggeåret iflg eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplyst av eier
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det foreligger samsvarserklæring på nyanlegg fra Hauge Elektro AS datert 06.01.2020

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Opplyst av eier
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei **Opplyst av eier**

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad er satt ut fra gitte opplysninger om det elektriske anlegget fra eier, visuell kontroll av takstmannen og fremviste samsvarserklæringer.

Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget.
Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

Takstmannen kan ikke vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en generell utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker.
Det elektriske anlegget er ukjent for takstmannen og det anbefales en generell kontroll av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og sprinkelanlegg

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei **Det ble fremvist håndslukkeapparat på befaringen**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei **Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei **Det er montert felles brannvarsling system i leiligheten som er tilkoblet strøm**

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei **Røykvarsler er ikke funksjonstestet**

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapport

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

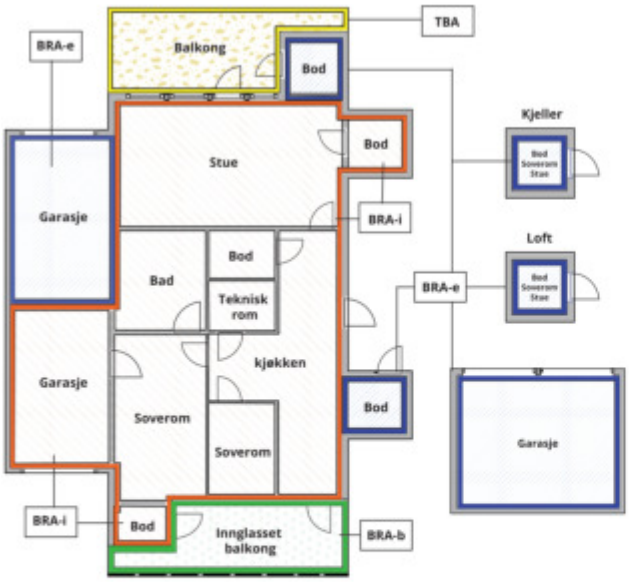
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	83			83	
Kjellerbod		5		5	
Innglasset balkong			17	17	
SUM	**83**	**5**	**17**		
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré , Bod , Bad , 3 Soverom , Stue/kjøkken , Toalettrom		
Kjellerbod		Bod	
Innglasset balkong			Innglasset balkong

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.
Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2023
Sjakt i tilknytning til bad og wc, samt vindus smyg er i den forbindelse hensyntatt i arealberegningen.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca 5m² BRA-e.

Disposisjonsrett på bodene er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Bod er fremvist av eier for oppmåling av areal BRA-e. Boder i borettslag/sameiet er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget/sameiet kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”

Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvflate på ca.15,2m² + andel yttervegg mot leiligheten på ca 1,9m² som totalt blir avrundet til ca 17m² BRA-b i rapporten.
Andel yttervegg mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til i arealet for innglasset balkong (BRA-b) i henhold til ny arealstandard NS 3940:2023.

Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene, eller skyvbare glassfelt som kan åpnes/ lukkes

Takhøyden i stue er målt til ca 3,35m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente plantegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Kjetil Nilsen	Takstingeniør
	Martin Nguyen Cong Hoang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	139		26	3156 m²	I følge opplysninger hentet fra Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Grønvoll allé 42

Hjemmelshaver
Hoang Martin Nguyen Cong

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj	84 / 3891	OBOS Eiendomsforvaltning AS	923207430

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Sameiet består av 40 seksjoner.
Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923207430, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 130 - 139
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Grønvoll Allè 42-44 Eierseksjon har ingen ansatte.

Gjennomgående leilighet beliggende i blokkens 3. etasje, bestående av entre, 3 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, wc og bad. Utgang til innglasset balkong fra stuen.
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Parkett og fliser på gulvene. Malte flater på veggene.
Badet er flislagt på gulv og vegger. Det må alltids påregnes noe oppgraderinger/ overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.
Kjøkkeninnredning fra Drømme kjøkkenet med hvite slette fronter.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod iflg eier.
Gateparkering etter stedets regler.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ha med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7186011			

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt på mail	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Tilsendt på mail	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier påviste og ga opplysninger på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt på mail	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema		Tilsendt på mail	Gjennomgått		Nei

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/OY1538

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	316240092

Adresse	Grønvoll allé 42		
Postnummer	0661	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år10mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg Forsikring	**Polise/avtalenr.**	7186011
Selger1fornavn	Martin Nguyen Cong	**Selger1etternavn**	Hoang

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

Hvis ja, beskrivelse: Takstmann har registrert sprekk i en veggflis ved innfesting av dusjdør.

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

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

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

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

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 28.08.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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
28.08.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Styret har rapportert om skjeggkre i bodområdene i kjelleren. Det er planlagt sanering av skjeggkre for samtlige leiligheter.

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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.

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 28.08.2024

Hoang, Martin Nguyen Cong

Signert av

bankID

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
28.08.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Grønvoll Allé 42
Postnr	0661
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	130
Bnr.	139
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0310
Merkenr.	A2019-1031957
Dato	30.07.2019



Innmeldt av	Norconsult AS v/ Ingrid Hole

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

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:	2019	
BRA:	82,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	19.06.2019	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grønvoll Allé 42
Postnr/Sted: 0661 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0310
Dato: 30.07.2019 12:46:56
Energimerkenummer: A2019-1031957
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Ingrid Hole

Gnr: 130
Bnr: 139
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	130
Bnr.	139
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Grønvoll Allé 42
Postnummer	0661
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0310
Beskrivelse bolig/bygning	FY-312
Dato fil opprettet	30.07.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	54 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	82 m²
Totalt BRA	82 m²
Oppvarmet luftvolum	294 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,11 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	11,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,38 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	19.06.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,47 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,47 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,56
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,28
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,720
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.7.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Ingrid Hole

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	34,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	13,5
Varmtvann	29,8
Vifter	6,4
Pumper	2,6
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	115,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10034 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	122,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6928 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	122,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10034 kWh/år

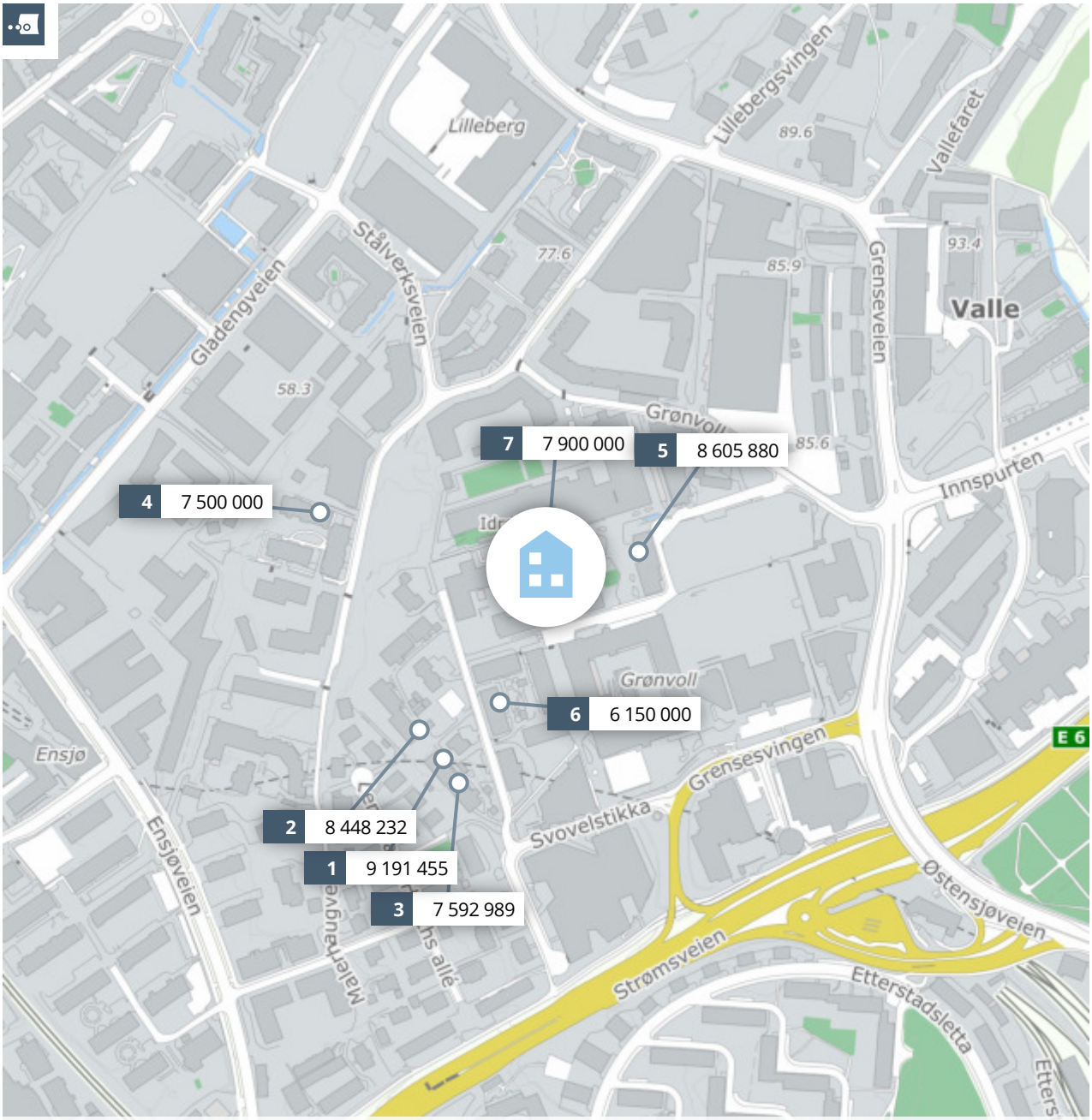
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4310 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5725 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10034 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	33,9 %



Meglers verdivurdering

GRØNVOLL ALLÉ 42

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren den 30.08.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grønvoll allé 42, 0661 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2019

GNR 130 BNR 139 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø øst

Verdivurdert til

7 700 000

-	7 700 000	92 771
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	83 m²
BRA	105 m²
Byggeår	2019

Fellesutgifter	5 164
Formue	15 629
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis

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.

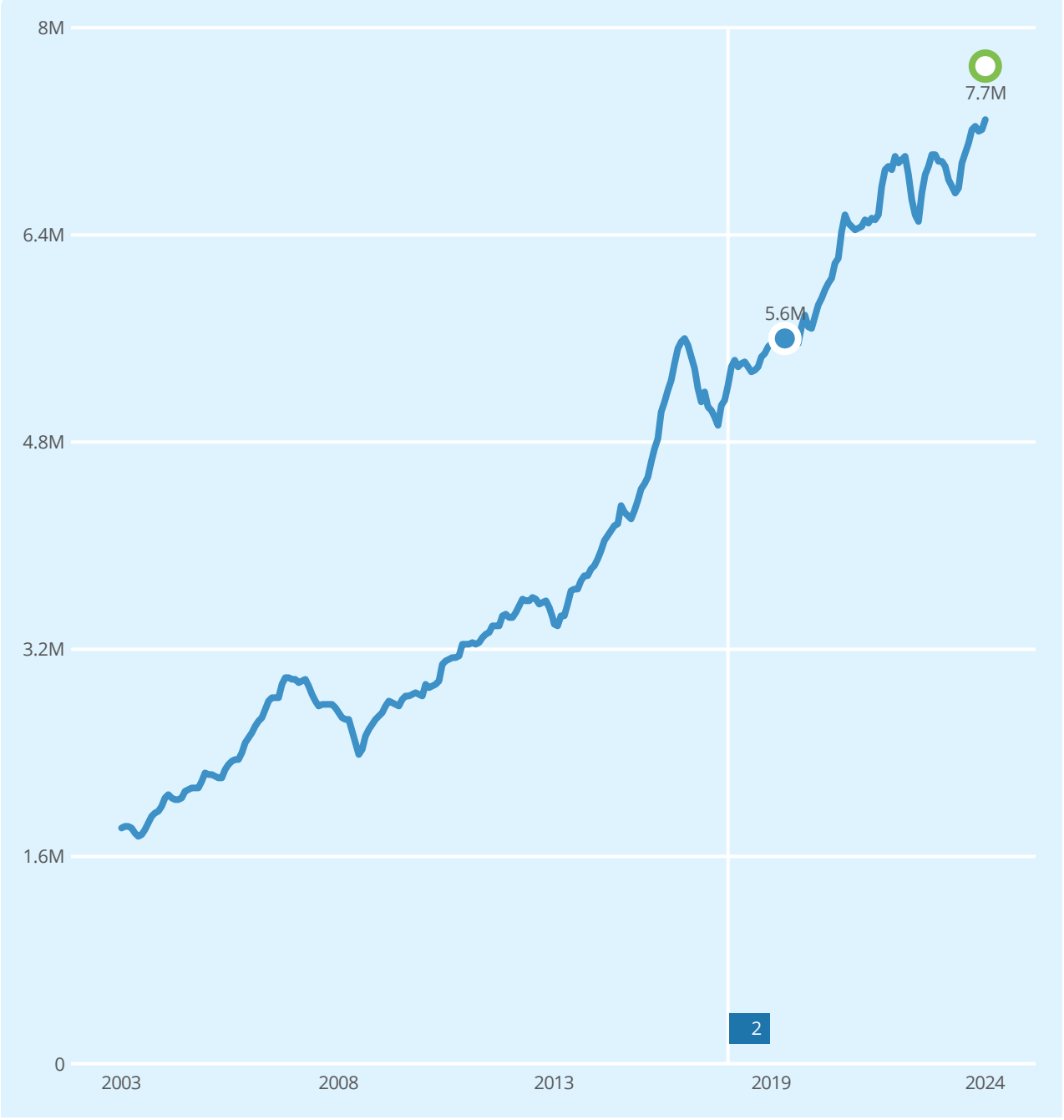
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fyrstikkalléen 10 92 m² 1994 3. etg 3 sov	07.08.2024	9 000 000	**9 150 000**	41 455	9 191 455	**99 907**
2 Fyrstikkalléen 12 A 86 m² 1994 3. etg 3 sov	19.06.2023	8 400 000	**8 400 000**	48 232	8 448 232	**98 235**
3 Fyrstikkalléen 6 85 m² 1994 3. etg 3 sov	28.11.2023	7 750 000	**7 550 000**	42 989	7 592 989	**89 329**
4 Malerhaugveien 26 C 82 m² 2003 6. etg 3 sov	17.10.2023	7 990 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**91 463**
5 Grønvoll allé 20 82 m² 2018 7. etg 3 sov	15.08.2023	8 700 000	**8 600 000**	5 880	8 605 880	**104 950**
6 Fyrstikkalléen 9 B 68 m² 1994 3. etg 2 sov	05.08.2024	5 600 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**90 441**
7 Grønvoll allé 42 78 m² 2019 2. etg 3 sov	27.08.2024	8 000 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**101 282**

Lekker og innbydende 4-roms leilighet med stor, solrik vinterhage. Leiligheten ligger i 3.etasje og har god takhøyde og fine lysforhold. Rolig og tilbaketrukken beliggenhet mellom Ensjø og Helsfyr med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Entre, stue med åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, baderom og separat wc.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.08.2019		20.08.2019	-	5 600 000	-	5 600 000

Leiligheter til salgs i Ensjø øst grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 963 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
33
dager

Leiligheter solgt i Ensjø øst grunnkrets siste 3 mnd

28
leiligheter solgt

7 147 000 Prisantydning i snitt
7 136 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

104 859 Ensjø øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd
102 168 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd
92 771 Grønvoll allé 42 Totalpris 7 700 000

Kvartal Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvartal v/Silvia Vahl
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: WM120_3005884@usermail.webmegler.no

7983798 6991/26 13.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.08.2024.

Boligselskap: 6991, Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj
Organisasjonsnr: 923.207.430
Eier: Martin Nguyen Cong Hoang
Leieobjekt: 26
Seksjonsnummer: 26
Adresse: Grønvoll Allé 42, 0661 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 7186011.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Hvis selger har garasje, se informasjon nedenfor:
- Tingsrettslig sameie i anleggseiendommen gnr 130, bnr 224 i Oslo, bestående av 103 eierandeler for biloppstilligsplass og 2 andeler for boder sykkelparkering og tekniske rom tilhørende Grenselunden sameie og og Grønvoll Allé 42-44
- Grensenlunden Garasjesameie 7869 har byttet forretningsfører til Solibo AS, og eierskifter på garasjeplasser må sendes dit.
- Biloppstillingsplass kan kun selges sammen med boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjon i samme eierseksjonssameie (Grenselunden eller Grønvoll Allé 42-44).
- Biloppstillingsplass kan leies til til andre eiere av boligseksjoner i både Grenselunden eller Grønvoll Allé 42-44.
- Det er vedtektsfestet bytteordning for biloppstillingsplasser opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjopnsevne (HC-plasser).
- Vedlegg til vedtektene viser fordelingen av biloppstillingsplasser og boder.
- Det innkreves felleskostnader pr garasjeplass pr mnd, og ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører pr plass.
- Det blir foretatt en energiavregning to ganger i året, og A konto-beløpet kan justeres opp eller ned, alt ettersom hvor mye eller hvor lite den enkelte seksjon bruker.
- Felleskostnader øker med 14 % fra 01.12.2023
- Energiservice Ista
- Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av oppvarming.
- OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer a konto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader.
- Ista avregner faktisk energiforbruk pr. halvår mot innkrevd akontobeløp.

- Du som beboer kan logge deg på hos Ista/Brunata el.l og hente ut informasjon om ditt forbruk. https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.164,– pr. md.
Herav:

A konto energi	1.405,-
Felleskost brøk	3.023,-
Felleskost likt	391,-
Bredbånd	345,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	165,-	144,-	15.626,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige tlf.22 85 08 28 ev. pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Protokoll til årsmøte 2024 for Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj

Organisasjonsnummer: 923207430
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 14:00 til 27. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller styreleder Rune Larsen til møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Rune Larsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret innstiller Victoria Louise Bekkevold og Jan Ragnar Huse til å signere protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Victoria Louise Bekkevold og Jan Ragnar Huse er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 75 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret innstiller at nåværende styremedlemmer tar gjenvalg for 2 år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Victoria Louise Bekkevold (9 stemmer)
Jan Ragnar Huse (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Victoria Louise Bekkevold
Jan Ragnar Huse

7. Husnummer

Fremmet av: Ole Jacob Næss

Det bør monteres husnr. 42 på sidevegg øst opp mot innkjøringsvei. Bud, ambulanse og besøkende finner ikke fram.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at innsendt forslag vedtas. Styret vil i så fall iverksette bestilling og utførelse umiddelbart etter årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vedtar å installere husnr. 42 på østre sidevegg.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag om utredning av mulighet for bruksendring av vinterhager

Fremmet av: Kristina Haugstveit

Det fremmes et ønske om at styret utreder den tekniske og teoretiske muligheten for at arealene som per d.d. er definert som vinterhager kan endres fra sekundærrom til primærrom. Dersom seksjonseiere ønsker å gjøre endring vil man måtte søke styret enkeltvis om dette og nødvendige tiltak bekostes av eier av den enkelte seksjon. Saken ønskes behandlet i årsmøtet for Grønvoll Allé 42-44 i 2024.

Eiere av enhet 309 har et ønske om å foreta en oppgradering av sin vinterhage, men er usikre på hvorvidt dette vil la seg gjøre ut fra byggets tekniske premisser og reguleringer fra kommunen. Reguleringer fra kommunen påvirker hele eiendomsmassen og må eventuelt ses på samlet. Det kan eksempelvis være en grense for hvor mye areal som kan innregnes som primærrom i bygget samlet sett. Det er også et spørsmål om brannkonseptet i bygget vil tillate slike endringer i samtlige enheter eller kun i noen. Eiere av seksjon 309 har forsøkt å finne ut av om det er mulig å gjøre tiltak for at vinterhagen kan bli et primærrom, men vurderer det som nødvendig å involvere fagekspertise for å få et korrekt svar. Det virker lite hensiktsmessig å vurdere enhet 309 alene da en endring potensielt kan påvirke muligheten for andre seksjonseiere å foreta samme oppgradering dersom det er begrensninger i bygget samlet sett.

Dersom flere ønsker å se på muligheten for å endre vinterhage til primærrom vil det være hensiktsmessig at man i felleskap utreder hvorvidt dette i det hele tatt er mulig og eventuelle konsekvenser av dette. Da vil sameiet i fremtiden med bedre grunnlag kunne behandle søknader fra eiere av de enkelte seksjonene om godkjenning av eventuelle endringer.

Eierbrøken for felleskostnadene må eventuelt endres dersom seksjonseiere gjør oppgraderinger som utvider primærromarealet.

Kontaktinfo for eventuelle avklaringer og spørsmål:

Kristina Haugstveit, tlf. 91 32 93 14 eller epost kristina@haugstveit.no

Jan Ragnar Huse, tlf. 45 86 90 23 eller epost janragnar.huse@skanska.no

Styrets innstilling
Styret anbefaler at saken vedtas.

Styret vil da gå inn i saken, og komme tilbake med en anbefaling som vedtas på et ekstraordinært eller ordinært årsmøte, avhengig av omfang i det arbeidet som må gjøres før styret har en anbefaling klar.

Forslag til vedtak:
Sameiet utreder hvorvidt det er mulig ut fra bygningstekniske forutsetninger, kommunale reguleringer, og eventuelt andre føringer, å foreta oppgraderinger av vinterhagene slik at dette arealet kan gjøres om fra sekundærrom til primærrom dersom seksjonseierne ønsker dette.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Etter årsmøte har sameiet fått følgende styresammensetning:

Styreleder: Rune Larsen (2023-2025)
Styremedlem: Victoria Louise Bekkevold (2024-2026)
Styremedlem: Jan Ragnar Huse (2024-2026)

Møteleder: Rune Larsen

Protokollvitner:
Victoria Louise Bekkevold /s/
Jan Ragnar Huse /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6991

Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj

Velkommen til årsmøte i Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 14:00 og lukker 27. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6991

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Husnummer
8. Forslag om utredning av mulighet for bruksendring av vinterhager

Med vennlig hilsen,
Styret i Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller styreleder Rune Larsen til møteleder.

Forslag til vedtak

Rune Larsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret innstiller Victoria Louise Bekkevold og Jan Ragnar Huse til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Victoria Louise Bekkevold og Jan Ragnar Huse er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6991 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller at nåværende styremedlemmer tar gjenvalg for 2 år.

Roller og kandidater

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

- Jan Ragnar Huse

  Dere bør stemme på meg fordi jeg har vært styremedlem de siste to årene og at jeg er iferd med å kjenne vårt sameie godt.
- Victoria Louise Bekkevold

  Har vært styremedlem i 2 år, og kjenner sameiet godt.

Sak 7

Husnummer

Forslag fremmet av:
Ole Jacob Næss

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det bør monteres husnr. 42 på sidevegg øst opp mot innkjøringsvei. Bud, ambulanse og besøkende finner ikke fram.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at innsendt forslag vedtas. Styret vil i så fall iverksette bestilling og utførelse umiddelbart etter årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret vedtar å installere husnr. 42 på østre sidevegg.

Sak 8

Forslag om utredning av mulighet for bruksendring av vinterhager

Forslag fremmet av:
Kristina Haugstveit

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det fremmes et ønske om at styret utreder den tekniske og teoretiske muligheten for at arealene som per d.d. er definert som vinterhager kan endres fra sekundærrom til primærrom. Dersom seksjonseiere ønsker å gjøre endring vil man måtte søke styret enkeltvis om dette og nødvendige tiltak bekostes av eier av den enkelte seksjon. Saken ønskes behandlet i årsmøtet for Grønvoll Allé 42-44 i 2024.

Eiere av enhet 309 har et ønske om å foreta en oppgradering av sin vinterhage, men er usikre på hvorvidt dette vil la seg gjøre ut fra byggets tekniske premisser og reguleringer fra kommunen. Reguleringer fra kommunen påvirker hele eiendomsmassen og må eventuelt ses på samlet. Det kan eksempelvis være en grense for hvor mye areal som kan innregnes som primærrom i bygget samlet sett. Det er også et spørsmål om brannkonseptet i bygget vil tillate slike endringer i samtlige enheter eller kun i noen. Eiere av seksjon 309 har forsøkt å finne ut av om det er mulig å gjøre tiltak for at vinterhagen kan bli et primærrom, men vurderer det som nødvendig å involvere fagekspertise for å få et korrekt svar. Det virker lite hensiktsmessig å vurdere enhet 309 alene da en endring potensielt kan påvirke muligheten for andre seksjonseiere å foreta samme oppgradering dersom det er begrensninger i bygget samlet sett.

Dersom flere ønsker å se på muligheten for å endre vinterhage til primærrom vil det være hensiktsmessig at man i felleskap utreder hvorvidt dette i det hele tatt er mulig og eventuelle konsekvenser av dette. Da vil sameiet

i fremtiden med bedre grunnlag kunne behandle søknader fra eiere av de enkelte seksjonene om godkjenning av eventuelle endringer.

Eierbrøken for felleskostnadene må eventuelt endres dersom seksjonseiere gjør oppgraderinger som utvider primærromarealet.

Kontaktinfo for eventuelle avklaringer og spørsmål:

Kristina Haugstveit, tlf. 91 32 93 14 eller epost kristina@haugstveit.no

Jan Ragnar Huse, tlf. 45 86 90 23 eller epost janragnar.huse@skanska.no

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken vedtas.

Styret vil da gå inn i saken, og komme tilbake med en anbefaling som vedtas på et ekstraordinært eller ordinært årsmøte, avhengig av omfang i det arbeidet som må gjøres før styret har en anbefaling klar.

Forslag til vedtak

Sameiet utreder hvorvidt det er mulig ut fra bygningstekniske forutsetninger, kommunale reguleringer, og eventuelt andre føringer, å foreta oppgraderinger av vinterhagene slik at dette arealet kan gjøres om fra sekundærrom til primærrom dersom seksjonseierne ønsker dette.

Vedlegg

2. Sak til årsmøte i Grønvoll Allé 42-44 - utbygging av vinterhage.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Larsen	Grønvoll Allé 42
Styremedlem	Victoria Louise Bekkevold	Grønvoll Allé 42
Styremedlem	Jan Ragnar Huse	Grønvoll Allé 42

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post gronvollalle42-44@styrerommet.no. Se Grønvoll Allè 42-44 Eierseksjs hjemmeside på www.vibbo.no/6991 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj
Sameiet består av 40 seksjoner.
Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923207430, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
130 139

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 gjennomført 11 formelle styremøter.

Det ble gjennomført ordinært årsmøte for 2022 i perioden 25 april til 28 april 2023.
Årsmøtet ble gjennomført digitalt, noe som har fungert meget tilfredsstillende med god deltagelse blant sameierne. Digitalt årsmøte anbefales å fortsette, så lenge det ikke er innmeldt konkrete saker som må belyses spesielt. Dette grunnet at det blir høyere deltagelse og sikrer større legitimitet bak avgjørelser enn fysiske møter når det kun er formelle saker som skal fremlegges.

På årsmøtet ble følgende styre valgt:
Styreleder: Rune Larsen (2 år).
Øvrige styremedlemmer var ikke på valg.
Øvrige i styret er styremedlemmer: Victoria Louise Bekkevold (gjenstående 1 år) Jan Ragnar Huse (gjenstående 1 år).

Det ble gjennomført et beboermøte for sameiet i slutten av mai. Styret informerte på møtet med søkelys på økonomi og installasjon av ISTA. Det ble vedtatt å gjennomføre en dugnad i fellesområdene 18.juni. I tillegg diverse informasjonsaker. Få møte opp.
Styret arrangerte en dugnad den 18.juni for å rydde opp i fellesområder ute og inne. Noen få deltok.

Hovedaktivitet for styret i 2023 har også vært å sikre at økonomien er god og sikrer stabil drift av sameiet. Det nye styret har godt med dette siden 2022, og årets resultat viser at styret har lykkes meget bra med sin plan for dette.

Budsjettet som var vedtatt for 2023 la opp til ett overskudd på kr **239 835**. Årsregnskapet viser et overskudd på kr **104 771.** I etterkant av at budsjettet for 2023 ble vedtatt, valgte styret å investere i et avlesningssystem for fjernvarme fra ISTA. Kostnadene med installasjon av nye målere er i hovedsak årsaken til at overskuddet er mindre enn planlagt.

Samtidig er det viktig å peke på at sameiet nå har en solid likviditet, som ligger på ca kr 700 000, samt har innbetalt en kassakreditt på kr 500 000 fra 2022.

I 2023 installerte styret et system for individuell avlesning av forbruk av fjernvarme og vannforbruk. Systemet er nå fullt ut drift satt, og har gitt god effekt på sameiets totale forbruk av energi. Styret har ikke nøyaktige tall på dette, men basert på utgiftene til den enkelte, anslår styret at reduksjonen ligger mellom 15-20%. Dette gir lavere kostnader for den enkelte sameier.

Styret har også arbeidet med å se på de avtaler vi har med ulike aktører, for å se på muligheten for å redusere kostnader. Her kan nevnes at vi fikk reforhandlet avtalen med Telenor for internett og TV. Dette gav en innsparing på kr 74 000 årlig for 2023.

For 2024 er det ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter.

Styret har som ambisjon å arbeide tettere med Sameiet Grenselunden om inngåelser av større avtaler. Dette har allerede startet noe opp, da vi har fornyet og inngått felles avtale om vaktmestertjenester. Dette har gitt en innsparing på kostnadene knyttet til drift.

Styret vil i løpet av høsten vurdere en liten økning i felleskostnader, for å sikre at vi som minimum har et overskudd på kr 50 000 for 2024.

Oppsummert, 2023 ble brukt til å få sikre en stabil og god drift av sameiet. Styret er av den oppfatning at vi nå har lykkes godt med dette, og sameiet har en meget god økonomi.

Styret har en ambisjon om at vi hvert år går med et overskudd i størrelsen rundt kr 50 000, samt har en solid likviditet på rundt kr 800 000, for å sikre at vi kan betale de løpende utgifter fortløpende. Styret får følge dette opp videre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at innkrevde a konto-beløp tilknyttet fjernvarme nå ikke føres som en inntekt slik som før. Dette fordi at a konto-beløpene er direkte tilknyttet mot forbruk og dermed ikke anses som en inntekt. Det fremgår også et avvik tilknyttet «Andre inntekter», se note 3.

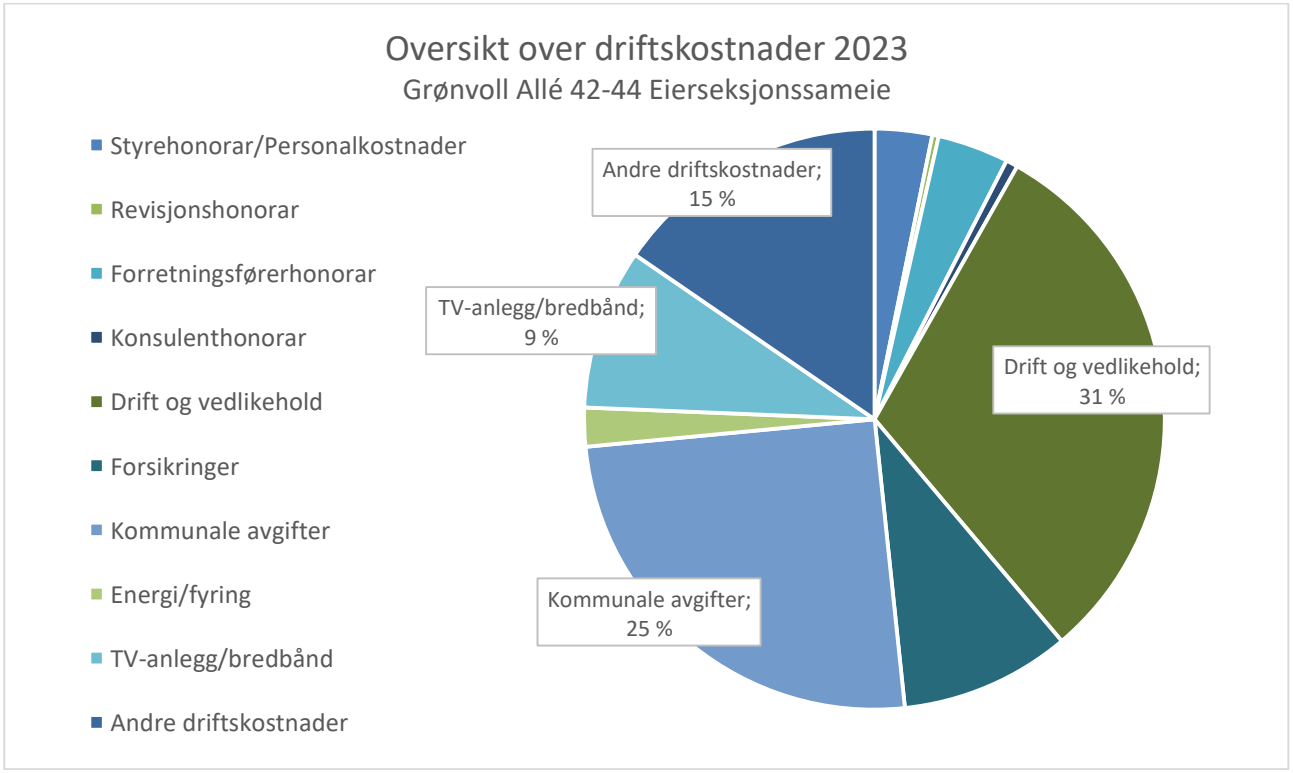
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at energikostnadenes inntekter og kostnader går i 0. De eneste kostnadene som fremgår i resultatregnskapet tilknyttet energikostnader er felles umålte fyringskostnader. Driftskostnadene tilknyttet Drift og vedlikehold er høyere enn budsjetter på grunn av innstallering av egne målere i regi av Ista.

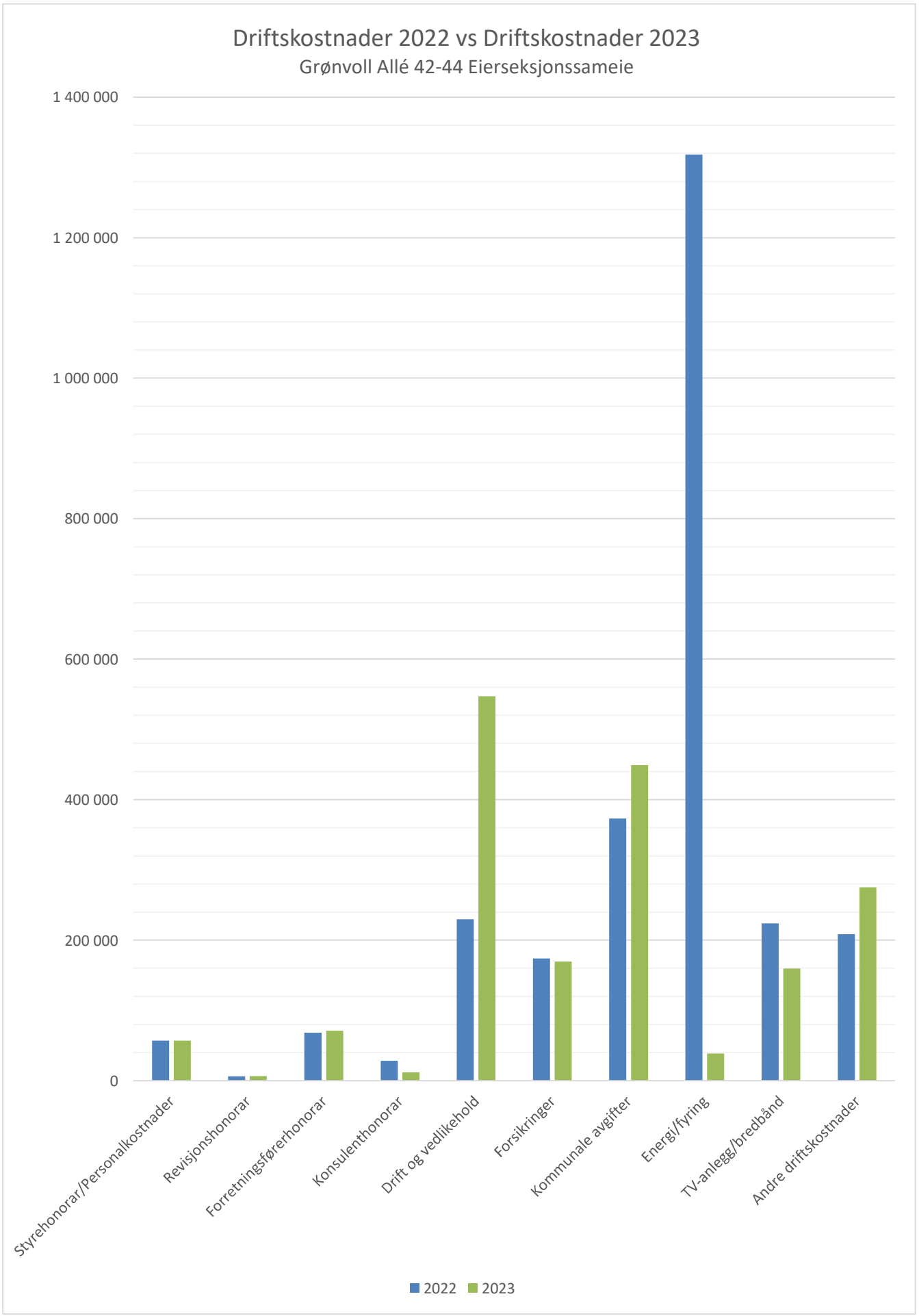
Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 674 002.




Driftskostnader 2022 vs Driftskostnader 2023
Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie
1 400 000
1 200 000
1 000 000
800 000
600 000
400 000
200 000
0
Styrehonorar/Personalkostnader
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter
Energi/fyring
TV-anlegg/bredbånd
Andre driftskostnader
2022
2023

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj.

Lån

Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj har ikke lån selv om det fremgår et beløp i finanskostnader i resultatregnskapet. Dette er kostnader tilknyttet kassekreditt som sameiet har vært avhengig av. Denne er etter forbedret økonomi, ikke en nødvendighet lengre og er vedtatt avsluttet gjennom styrevedtak i mars 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på ca. 17 % økning av felleskostnadene
fra 01.12.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

GRØNVOLL ALLÉ 42-44 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 923 207 430, KUNDENR. 6991

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 734 186	1 848 534	3 162 000	1 880 000
Andre inntekter	3	155 012	1 086 263	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 889 198**	**2 934 797**	**3 162 000**	**1 880 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-5 500	-10 575
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-37 500	-75 000
Revisjonshonorar	6	-6 450	-6 275	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-70 920	-68 183	-74 000	-75 000
Konsulenthonorar	7	-11 745	-28 462	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-547 132	-229 940	-265 000	-418 500
Forsikringer		-169 353	-173 970	-190 000	-219 000
Kommunale avgifter	9	-449 312	-373 087	-447 000	-528 000
Energi/fyring	10	-38 566	-1 318 292	-1 400 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 372	-223 835	-235 000	-167 000
Andre driftskostnader	11	-275 386	-208 694	-222 000	-305 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 785 286**	**-2 687 787**	**-2 903 500**	**-1 870 575**
DRIFTSRESULTAT		**103 912**	**247 010**	**258 500**	**9 425**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 902	594	0	0
Finanskostnader	13	-6 043	-7 769	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**859**	**-7 175**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**104 771**	**239 835**	**258 500**	**9 425**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		104 771	239 835		

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 515NG-VCIT5-5IM8Y-E2XJM-P6B4D-2ICEU

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 18. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 515NG-VCIT5-5IM8Y-E2XJM-P6B4D-2ICEU

A member firm of Ernst & Young Global Limited

GRØNVOLL ALLÉ 42-44 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 923 207 430, KUNDENR. 6991

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		678	3 064
Kundefordringer		0	731 720
Forskuddsbetalte kostnader		56 925	61 965
Driftskonto OBOS-banken		1 024 812	-72 850
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 000	0
Sparekonto OBOS-banken		1 030	1 003
SUM OMLØPSMIDLER		**1 087 445**	**724 902**
SUM EIENDELER		**1 087 445**	**724 902**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		675 764	570 994
SUM EGENKAPITAL		**675 764**	**570 994**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 888	55 950
Leverandørgjeld		51 406	83 696
Skyldige offentlige avgifter	14	5 762	1 762
Energiavregning	15	331 625	0
Annen kortsiktig gjeld		0	12 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**411 681**	**153 908**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 087 445**	**724 902**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024
Styret i Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie

Rune Larsen /s/ Victoria Louise Bekkevold /s/ Jan Ragnar Huse /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellekost brøk	1 061 970
Seksjonert lokale	314 068
Felleskostnader likt	182 988
Kabel-TV	159 372
Felleskostnader brøk	11 096
TV	4 692
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 734 186**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer	455
Viderefakturert energiavregning 20/21	154 557
SUM ANDRE INNTEKTER	**155 012**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 450.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 745
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 745**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 599
Drift/vedlikehold VVS	-310 190
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 457
Drift/vedlikehold heisanlegg	-104 486
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 930
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 920
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 551
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-547 132**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-332 370
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-116 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-449 312**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-38 566
SUM ENERGI / FYRING	**-38 566**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 655
Vaktmestertjenester	-115 042
Renhold ved firmaer	-144 116
Andre fremmede tjenester	-140
Andre kontorkostnader	-2 519
Bank- og kortgebyr	-2 914
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-275 386**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 599
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 060
Andre renteinntekter	1 216
SUM FINANSINNTEKTER	**6 902**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 043
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 043**

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 762
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 762**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-650 014
SUM INNTEKTER	**-650 014**
KOSTNADER	
Fjernvarme	400 020
Administrasjon	8 500
SUM KOSTNADER	**408 520**
Uoppgjorte avregninger	-90 131
SUM ENERGIAVREGNING	**-331 625**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7186011. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sak til årsmøte 2024 i Grønvoll Allé 42-44

Forslag om utredning av mulighet for bruksendring av vinterhager

Det fremmes et ønske om at styret utreder den tekniske og teoretiske muligheten for at arealene som per d.d. er definert som vinterhager kan endres fra sekundærrom til primærrom. Dersom seksjonseiere ønsker å gjøre endring vil man måtte søke styret enkeltvis om dette og nødvendige tiltak bekostes av eier av den enkelte seksjon. Saken ønskes behandlet i årsmøtet for Grønvoll Allé 42-44 i 2024.

Eiere av enhet 309 har et ønske om å foreta en oppgradering av sin vinterhage, men er usikre på hvorvidt dette vil la seg gjøre ut fra byggets tekniske premisser og reguleringer fra kommunen. Reguleringer fra kommunen påvirker hele eiendomsmassen og må eventuelt ses på samlet. Det kan eksempelvis være en grense for hvor mye areal som kan innregnes som primærrom i bygget samlet sett. Det er også et spørsmål om brannkonseptet i bygget vil tillate slike endringer i samtlige enheter eller kun i noen. Eiere av seksjon 309 har forsøkt å finne ut av om det er mulig å gjøre tiltak for at vinterhagen kan bli et primærrom, men vurderer det som nødvendig å involvere fagekspertise for å få et korrekt svar. Det virker lite hensiktsmessig å vurdere enhet 309 alene da en endring potensielt kan påvirke muligheten for andre seksjonseiere å foreta samme oppgradering dersom det er begrensninger i bygget samlet sett.

Dersom flere ønsker å se på muligheten for å endre vinterhage til primærrom vil det være hensiktsmessig at man i felleskap utreder hvorvidt dette i det hele tatt er mulig og eventuelle konsekvenser av dette. Da vil sameiet i fremtiden med bedre grunnlag kunne behandle søknader fra eiere av de enkelte seksjonene om godkjenning av eventuelle endringer.

Eierbrøken for felleskostnadene må eventuelt endres dersom seksjonseiere gjør oppgraderinger som utvider primærromarealet.

Forslag til vedtak: Sameiet utreder hvorvidt det er mulig ut fra bygningstekniske forutsetninger, kommunale reguleringer, og eventuelt andre føringer, å foreta oppgraderinger av vinterhagene slik at dette arealet kan gjøres om fra sekundærrom til primærrom dersom seksjonseierne ønsker dette.

Kontaktinfo for eventuelle avklaringer og spørsmål:

Kristina Haugstveit, tlf. 91 32 93 14 eller epost kristina@haugstveit.no

Jan Ragnar Huse, tlf. 45 86 90 23 eller epost janragnar.huse@skanska.no

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.24
Selskapsnummer: 6991 **Selskapsnavn:** Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rune Larsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Victoria Louise Bekkevold og Jan Ragnar Huse er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 75 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jan Ragnar Huse

☐ Victoria Louise Bekkevold

Sak 7 Husnummer

Styret vedtar å installere husnr. 42 på østre sidevegg.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag om utredning av mulighet for bruksendring av vinterhager

Sameiet utreder hvorvidt det er mulig ut fra bygningstekniske forutsetninger, kommunale reguleringer, og eventuelt andre føringer, å foreta oppgraderinger av vinterhagene slik at dette arealet kan gjøres om fra sekundærrom til primærrom dersom seksjonseierne ønsker dette.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2020 for Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj

Organisasjonsnummer: 923207430
Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 17. november kl. 09:00 til 25. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak
Godkjent

Antall stemmer for vedtak: 15
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner
Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak
Ruzica Rakanovic er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 14
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av tillitsvalgte
Følgende ble valgt:
Styreleder: Linn Herland Landro
Styremedlemmer: Katharina Hauge, Vincent Mabuza, Antonio Barbin

Protokollen signeres av
Møteleder
Robert Roth /s/

Protokollvitne
Ruzica Rakanovic **/s/**

Digital gjennomføring av ekstraordinær årsmøte

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ekstraordinære årsmøte i Grønvoll Allè 42-44 Eierseksjonsameie bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Saker som behandles:

Valg av tillitsvalgte

- Valg av ny styreleder
- Valg av 2 nye styremedlemmer

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 17.11.2020
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 25.11.2020

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

  Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Ekstraordinært årsmøte 2020

Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj

Digitalt årsmøte avholdes 17. november - 25. november 2020

OBOS

Heldigital ekstraordinært årsmøte 2020

Velkommen til Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 17. november kl. 09:00 og lukker 25. november kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

https://www.styrerommet.no/eier/6991/arsmote/2020-3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj

Robert Roth

Emiil Kløvvik

Linn Herland Landro

Thach Quoc Nguyen

Ruzica Rakanovic

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Ruzica Rakanovic er valgt.

Sak 3

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Informasjon om valget

Styreleder velges for 1 år, styremedlemmer velges for 2 år

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Linn Herland Landro

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Katharina Hauge
- Vincent Mabuza

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkreving av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

VEDTEKTER

FOR

GRØNVOLL ALLÉ 42-44 EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 130 bnr. 139 i Oslo kommune

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte 07.06.2019
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIET

1.1. Om Sameiet

Eierseksjonssameiets navn er **GRØNVOLL ALLÉ 42-44 EIERSEKSJONSSAMEIE**, heretter referert til som **«Sameiet»**.

Grønvoll allé 42-44 Eierseksjonssameie omfatter eiendommen gnr. 130 bnr. 139 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse og anlegg (**«Eiendommen»**). (Tidligere adresse for Eiendommen er Fyrstikkalleen 17, slik at Eiendommen eller Sameiet i andre dokumenter kan være betegnet «Fyrstikkalleen 17» eller «FY17».)

NB! Biloppstillingsplasser i underjordisk garasjeanlegg er på eiendommen gnr. 130 bnr. 224 i Oslo kommune, og ved overdragelser av biloppstillingsplass må eierandel i Garasjekjelleren fremgå av skjøtet. Se pkt. 1.5 og egne vedtekter for Grenselunden Garasjesameie for begrensninger i omsetning.

Sameiet består av 40 eierseksjoner, hvorav 39 boligseksjoner (**«Boligseksjonene»**) og 1 Næringsseksjon (seksjonsnummer 1) (**«Næringsseksjonen»**) (i fellesskap kalt **«Seksjonene»**). Eier av en Seksjon kalles **«Seksjonseier»**. I fellesskap kalles eierne **«Seksjonseierne»** eller **«Seksjonseiere»**.

Seksjonene fremgår av vedlagte tinglyste seksjonering (***bilag 1***), med situasjonsplan og plantegninger.

Adresse	**Adresse**	**Seksjoner**
Boligseksjonene	Grønvoll allé 42	2-40
Næringsseksjonen	Grønvoll allé 44	1

1.2. Boligseksjonene

Hver Boligseksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel. Private balkonger/terrasser omfattes av hoveddelen til de Boligseksjoner de hører til. For hver Boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal med unntak av balkonger/terrasser.

1.3. Næringsseksjonen

Næringsseksjonen utgjør en bruksenhet som hoveddel. For Næringsseksjonen er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal (BRA).

1.4. Fellesarealene m.m.

Alle deler av Eiendommen som ikke omfattes av Seksjonene/bruksenhetene, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, tak, inngangsdører, vinduer, heis-/trapperom, ganger og andre fellesrom, samt utearealer så som gangveier, grøntanlegg, gårdsrom, oppholds-/lekearealer, svalganger, mv.

Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene Seksjonseiernes felles behov.

Alle fellesarealer og -anlegg som nevnt i dette punktet er i fellesskap omtalt som «**Fellesarealene**».

1.5. Boder, tekniske rom, sykkelparkering, parkering, mv.

Under Eiendommen, offentlig torg (Grønvoll Plass) og naboeiendommen Grønvoll Allé 18-40 («**Grenselunden**») (gnr. 130 bnr. 219) ligger anleggseiendom («**Garasjekjelleren**») (gnr. 130 bnr. 224), som er et tingsrettslig sameie eid av Grenselunden Garasjesameie.

Eiendommen og Grenselunden har tinglyst rett til boder, tekniske rom, biloppstillingsplasser, sykkelparkering mv. i Garasjekjelleren.

Eiendommen og Garasjekjelleren har tinglyst rett til adkomst til Garasjekjelleren over Grenselunden. Dette inkluderer rett til bruk av nødvendig Fellesareal for adkomst til Garasjekjelleren, og dessuten alle nødvendige rømningsveier.

Grenselunden Garasjesameie eies av Sameiet, Grenselunden Eierseksjonssameie og eiere av biloppstillingsplasser.

I Garasjekjelleren er det fellesarealer hvor hele Sameiet har tekniske rom, mv., og hvor Boligseksjonene har felles sykkelparkeringsplasser. Enkelte av Seksjonseierne eier biloppstillingsplass(er) i Garasjekjelleren.

Biloppstillingsplass i Garasjekjelleren eiet av Seksjonseier i Grønvoll allé 42-44 Eierseksjonssameie kan overdras sammen med Seksjonen eller til annen Seksjonseier i Grønvoll allé 42-44 Eierseksjonssameie, men kan ikke eies av andre. Denne bestemmelsen er heller ikke til hinder for at Seksjon i Eiendommen og biloppstillingsplass i Garasjekjelleren leies ut uavhengig av hverandre. Utleie av biloppstillingsplass til eksterne er ikke tillatt med mindre utleie skjer sammen med Seksjon.

Det foreligger egne vedtekter for Garasjekjelleren. Det henvises til disse vedtektene i sin helhet.

Samtlige Boligseksjoner har eksklusiv enerett til bruk av en bod i innredet fellesareal i kjeller på Eiendommen eller i Garasjekjelleren, etter liste som er ***bilag 3*** til disse vedtektene. Listen angir seksjonsnummer for Boligseksjonen, slik at det ikke skal være nødvendig å oppdatere listen ved hver overføring av Boligseksjon. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen.

Seksjonseierne har ikke rett til å bytte boder seg imellom.

1.6. Kort om Eiendommens grenser mot Garasjekjelleren, Offentlig torg og Grenselunden

Under bakkenivå grenser Eiendommen til Garasjekjelleren. Det er to adkomster under bakkenivå mellom kjelleren på Eiendommen og Garasjekjelleren.

Eiendommen grenser i nord mot offentlig gang-/sykkelvei samt i øst mot offentlig torg som eies av Oslo kommune. I sør grenser Eiendommen mot Grenselunden.

For en nøyaktig beskrivelse av eiendomsgrensene til Eiendommen henvises det til Matrikkelen. (Opplysningene i Matrikkelen går foran disse vedtektene).

2. DISPOSISJONSRETT

2.1. Seksjonene

2.1.1. Generelt

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to Boligseksjoner.

Den enkelte Seksjonseier disponerer fritt over egen Seksjon, med de begrensningene som følger av vedtektene og eierseksjonsloven. Seksjonen må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i pkt. 1 og ifølge Seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Verken Styret eller en enkelt Seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder utnyttelse av en Seksjon, med mindre det svekker Eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige Seksjonseiere.

Ved salg av Seksjon plikter Seksjonseieren som selger å fremlegge vedtekter samt eventuelle andre bestemmelser som Seksjonseierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans/hennes vedtakelse av disse som bindende for seg.

2.1.2. Særlig om bruken av Næringsseksjonen

Næringsseksjonen kan brukes til enhver virksomhet som offentlige myndigheter tillater. Dette inkluderer blant annet, men er ikke begrenset til, skole/undervisning, idrett/kulturformål, fritidsorganisasjoner, frivillige/ideelle organisasjoner, offentlig virksomhet, etter de til enhver tid gjeldende regler for slik virksomhet, herunder utlån/utleie som faller inn under forskrift om utlån og utleie av skoler og andre kommunale lokaler til frivillige organisasjoner i Oslo kommune, mv.

Ved bruk av Næringsseksjonen til skole/undervisning (inkludert idrett/kulturformål, fritidsorganisasjoner, frivillige/ideelle organisasjoner, mv.) gjelder: Sameiet og Seksjonseierne er innforstått med og aksepterer at bruken kan innebære støy og annet som kan være sjenerende for andre Seksjonseiere, naboer og andre. Utover de ulemper som en skolevirksomhet kan medføre, må Næringsseksjonen ikke benyttes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre Seksjonseiere eller naboer.

Begrensninger i bruken av Næringsseksjonen, herunder endring av den virksomhet som drives i denne Seksjonen, krever tilslutning fra Næringsseksjonen.

Se pkt. 17 for Sameiets plikter når Næringsseksjonen brukes til skole/undervisning mv.

2.1.3. Særlig om bruken av Garasjekjelleren

Garasjekjelleren er en egen selvstendig anleggseiendom med gnr. 130 bnr. 224, organisert som et tingsrettslig sameie (Grenselunden Garasjesameie). Det foreligger egne vedtekter for Garasjekjelleren, og det foreligger også tinglyste rettigheter til bruk for Eiendommen og Grenselunden.

2.2. Fellesarealene

2.2.1. Generelt

Den enkelte Seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte Fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Enerett til bruk av Fellesareal for en eller flere Seksjoner som angitt nedenfor, er ikke til hinder for nødvendig atkomst for de øvrige Seksjonene over slikt Fellesareal.

2.2.2. Enerett til bruk av Fellesareal for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av Fellesareal som kun benyttes til adkomst for Boligseksjonene (trapper/heiser, ganger, mv.).

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for Boligseksjonene. I forhold til fasade, gjelder dette fasaden der Boligseksjonene eller fellesareal Boligseksjonene har enerett til, grenser til yttervegg.

Solavskjerming må ikke settes opp uten Styrets skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av felles uteoppholdsareal på nordsiden av bygningen mot vest, samt på sørsiden og østsiden av bygningen slik dette er angitt på karttegningen i ***bilag 5***.

Det er tinglyst erklæring om felles adkomst på gangveier og gjensidig bruk av nærmere definert område på fellesarealene til Eiendommen og Grenselunden. Grenselunden har rett til sykkelparkering på Eiendommen innenfor dette området (***bilag 4***).

Det spesifiseres særskilt at ved benyttelse av Næringsseksjonen til skole/undervisning har ikke elever eller andre som deltar i aktiviteter i regi av eier eller leietaker av Næringsseksjonen rett til å benytte fellesarealene omfattet av dette pkt. 2.2.2.

Uavhengig av dette har Næringsseksjonen rett til nødvendig adkomst til egen Seksjon, postkasse, nødvendige tekniske rom, søppelkasser, rømningsveier og lignende. Videre har Næringsseksjonen rett til nødvendig adkomst til Garasjekjelleren.

Det følger av det ovenfor nevnte, at rettighetene etter dette pkt. 2.2.2 er uten tidsbegrensning så langt det er anledning, jf. eierseksjonsloven § 25 siste ledd.

2.2.3. Enerett til bruk av Fellesareal for Næringsseksjonen

Næringsseksjonen har enerett til bruk av fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for Næringsseksjonen. I forhold til fasade, gjelder dette fasaden der Næringsseksjonen eller fellesareal Næringsseksjonen har enerett til, grenser til yttervegg.

Næringsseksjonen har, i samråd med Styret, rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger, som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter, på den delen av fasaden Næringsseksjonen har enerett til å bruke i henhold til avsnittet foran. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til eierne av Boligseksjonene, slik at disse ikke blir unødig sjenert. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Solavskjerming må ikke settes opp uten Styrets skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vinduer i Næringsseksjonen skal utformes slik at de ikke er til sjenanse for byggets fasade.

Næringsseksjonen har enerett til bruk av uteoppholdsareal på nordsiden av bygningen slik dette er angitt på karttegningen i ***bilag 5***.

Uavhengig av dette har Boligseksjonene rett til nødvendig adkomst til egen Seksjon, postkasse, nødvendige tekniske rom, søppelkasser, rømningsveier og lignende. Videre har Boligseksjonene rett til nødvendig adkomst til Garasjekjelleren.

Det følger av det ovenfor nevnte, at rettighetene etter dette pkt. 2.2.3 er uten tidsbegrensning så langt det er anledning (ellers gjelder lengste tidsbegrensning loven til enhver tid gir anledning til), jf. eierseksjonsloven § 25 siste ledd.

2.2.4. Enerett til bruk av nettstasjon for netteier

Netteier har enerett til bruk av nettstasjon plassert øst på Eiendommen.

Netteier har fri tilgang til å benytte oppstillingsplass for vedlikehold av nettstasjonen, og Sameiets bruk av eiendommen skal ikke være til hinder for at netteier til enhver tid, uten forutgående varsel, får tilgang til oppstillingsplassen og vedlikehold av nettstasjonen.

Sameiet kan ikke motsette seg eller fastsette begrensninger for bruken av nettstasjonen eller tilgangen til denne uten netteiers samtykke.

Nærmere bestemmelser om netteiers rettigheter er tinglyst på Eiendommen. Tinglyste rettigheter går foran disse vedtektene.

2.3. Parkering og andre tiltak for Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En Seksjonseier kan med samtykke fra Styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av Seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Det samme gjelder for eier av Næringsseksjonen for brukernes tilgang til Næringsseksjonen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

I vedtektene for Garasjekjelleren er det fastsatt bestemmelser om bytteordning slik at Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne som allerede eier en biloppstillingsplass i Garasjekjelleren som ikke er opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne, har rett til å kreve at Styret pålegger en Seksjonseier som eier slik biloppstillingsplass midlertidig å bytte biloppstillingsplass. For å ha rett til midlertidig å bytte biloppstillingsplass, må Seksjonseieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen.

Retten til å bruke en tilrettelagt biloppstillingsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Det henvises til nærmere bestemmelser i vedtektene for Garasjekjelleren.

Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige Seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten skal registreres i Foretaksregisteret.

2.4. Bygningsmessige arbeider

Utvendige lamper på balkonger og terrasser til den enkelte Seksjon, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av Styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av Årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige Seksjonseierne, skal Styret forelegge spørsmålet på Årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller Årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

2.5. Ordensregler

Årsmøtet kan med vanlig flertall fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen (Husordensregler) (***bilag 2***).

3. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

3.1. Felleskostnader

3.1.1. Generelt

Felleskostnader er alle kostnader til Sameiets/Eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte Seksjonen.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

Felleskostnadene skal fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor.

3.1.2. Felleskostnader som skal dekkes av Boligseksjonene

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som Boligseksjonene har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.2) dekkes av Boligseksjonene alene og fordeles etter den innbyrdes sameiebrøken til Boligseksjonene.

Dette omfatter kostnader til drift og vedlikehold av felles oppgang fra kjellernivå til boligene på sørsiden av bygningen, inkludert heis i denne oppgangen (jf. pkt. 2.2.2 har Næringsseksjonen uavhengig av dette rett til å benytte oppgangen og heisen til nødvendig tilgang til Garasjekjelleren).

Dette omfatter også kostnader til drift og vedlikehold av Boligseksjonene som ikke den enkelte Seksjonseier alene er ansvarlig for etter pkt. 6.1. Inkludert i dette er den del av fasaden som ikke er omfattet av pkt. 2.2.3.

Unntatt fra dette punktet er reparasjon eller utskifting av bygningenes yttertak (hele takkonstruksjonen ned til underliggende Seksjoner), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, og lignende.

Boligseksjonene skal ikke dekke kostnader til vaktmester eller drift/vedlikehold for uteområder og Fellesareal hvor kun Næringsseksjonen har bruksrett, (jf. pkt. 2.2.3).

Eventuell forsikringspremie som relaterer seg særskilt til Boligseksjonene dekkes av Boligseksjonene alene.

3.1.3. Felleskostnader som skal dekkes av Næringsseksjonen

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som Næringsseksjonen har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.3) dekkes av Næringsseksjonen alene.

Unntatt fra dette punktet er reparasjon eller utskifting av bygningenes yttertak (hele takkonstruksjonen ned til underliggende Seksjoner), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, og lignende.

Næringsseksjonen skal ikke dekke kostnader til vaktmester eller drift/vedlikehold for uteområder og Fellesareal hvor kun Boligseksjonene har bruksrett, (jf. pkt. 2.2.2).

Eventuell forsikringspremie som relaterer seg særskilt til Næringsseksjonen dekkes av Næringsseksjonen alene.

Kostnader som følge av driften i Næringsseksjonen, skal dekkes av Næringsseksjonen alene. Jf. også pkt. 3.1.6

Næringsseksjonen (herunder leietaker) kan engasjere egen vaktmester eller andre leverandører til drift-, vedlikehold, og servicetjenester av egne arealer og fellesarealer innvendig og utvendig hvor kun Næringsseksjonen har bruksrett, (jf. pkt. 2.2.3). Kostnadene til dette dekkes i så fall direkte av Næringsseksjonen til vedkommende leverandør, og går ikke over felleskostnadene. Ethvert juridisk forhold relatert til slike avtaler vedkommer ikke Sameiet.

3.1.4. Felleskostnader relatert til adkomst

Sameiet er ansvarlig for å betale sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av privat adkomstvei inn til Garasjekjelleren fra Grønvoll Allé, samt nedkjøringen til Garasjekjelleren, herunder kostnader til garasjeport. Sameiets andel av disse kostnadene fordeles likt på alle Seksjonene. Se ***bilag 4***.

Dersom Næringsseksjonen ikke benytter adkomst via Garasjekjelleren, skal Næringsseksjonen kun dekke andel av kostnader til drift og vedlikehold av privat adkomstvei inn til Garasjekjelleren fra Grønvoll Allé, og ikke dekke kostnader til nedkjøringen til Garasjekjelleren, herunder garasjeport.

3.1.5. Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap

Felleskostnader som ikke er omfattet av pkt. 3.1.2 – 3.1.4 dekkes av Seksjonene i fellesskap og fordeles etter sameiebrøken. Dette gjelder blant annet, men er ikke begrenset til:

(i) kostnader til drift og vedlikehold av øvrige Fellesarealer
(ii) kostnader til forsikring, evt. eiendomsskatt, energiforsyning (fjernvarme), evt. felles vaktmester/vakthold ol., samt andre kostnader som gjelder Eiendommen i sin helhet

Kostnader for fellesfunksjoner (herunder tekniske funksjoner) i Garasjekjelleren som belastes Eiendommen/Sameiet under ett og som kun gjelder fellesfunksjoner for Boligseksjonene, skal fordeles på Boligseksjonene etter dette pkt. 3.1.5.

Kostnader for funksjoner (herunder tekniske funksjoner) i Garasjekjelleren som belastes Eiendommen/Sameiet under ett og som kun gjelder funksjoner for Næringsseksjonen, skal dekkes av Næringsseksjonen etter dette pkt. 3.1.5.

Kostnadene etter dette pkt. 3.1.5 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv. (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

Kostnadene til administrasjon, forretningsførsel og styrehonorar for Sameiet fordeles likt på alle Seksjonene.

3.1.6. Kostnader som skal fordeles efter nytte/forbruk

Kostnadsfordelingen etter pkt. 3.1.2 - 3.1.5 gjelder ikke for kostnader:

(i) ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle Seksjonen(e) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at Seksjonene dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling

(ii) til levering av fellesytelser der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene kan måles

Kostnader som nevnt i (i) og (ii) fordeles mellom Seksjonene etter nytte og/eller forbruk

3.1.7. Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte Seksjonseier skal betale akontobeløp som fastsettes av Styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves månedlig av forretningsføreren. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Plikten til å betale felleskostnader inntrer ved den enkelte Seksjonseiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av Sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et nærmere fastsatt beløp til Sameiet som likviditetstilskudd.

3.2. Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonseierne i samsvar med pkt. 3.1.

4. SEKSJONSEIERENS HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSER UTAD

Den enkelte Seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre Seksjonseierne har panterett i Seksjonen for krav mot Seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til to ganger Grunnbeløpet i Folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette pkt. 5 kan gjøres gjeldende av Styret og den enkelte Seksjonseier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 3.1.6 siste avsnitt.

6. VEDLIKEHOLD MV.

6.1. Seksjonene

Seksjonseieren skal vedlikeholde Seksjonen (hoveddel og eventuelle tilleggsdeler) slik at skader på Fellesarealene og andre Seksjoner forebygges, og slik at de øvrige Seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

(i) inventar
(ii) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
(iii) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
(iv) skap, benker, innvendige dører med karmer
(v) listverk, skillevegger, tapet
(vi) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
(vii) vegg-, gulv- og himlingsplater
(viii) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
(ix) vinduer og ytterdører
(x) innvendige flater på balkong/terrasse

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til Seksjonen/bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor i dette pkt. 6.1, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye Seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette pkt. 6.1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere Seksjonseieren.

6.2. Fellesarealene

Sameiet ved Styret skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte Seksjonene/bruksenhetene forebygges, og slik at Seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte Seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 6.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom Seksjonen, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom Seksjonene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle Seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til Seksjonen/bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i forrige avsnitt. Kontroll og arbeid i Seksjonene/bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for Seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis Sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med dette pkt. 6.2., og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en Seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. pkt. 3.1.6 siste ledd. Før Seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige Seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Se for øvrig pkt. 17.3 vedrørende seriøsitetsbestemmelser.

6.3. Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

6.3.1. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En Seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 6.1 skal erstatte tap dette påfører andre Seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at Seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som Seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er Seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis Seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En Seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen Seksjonseier, men bare når Seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom Seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som Sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter pkt. 6.2, gjelder reglene i dette pkt. 6.3.1 tilsvarende for Seksjonseierens erstatningsansvar overfor Sameiet.

6.3.2. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter pkt. 6.2, skal Sameiet erstatte tap dette påfører Seksjonseierne gjennom skader på Seksjonene/bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom Sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor Sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at Sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som Styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er Sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis Sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som Sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en Seksjonseier, men bare når Sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot Styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for Sameiet.

6.3.3. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter pkt. 6.3.1 første og annet avsnitt og pkt. 6.3.2 første og annet avsnitt omfatter ikke indirekte tap.

Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn Seksjonen og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at Seksjonen eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter pkt. 6.3.1 og pkt. 6.3.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den enkelte Seksjonseier eller Sameiet, som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må disse selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

6.3.4. Krav mot tidligere avtalepart

En Seksjonseier eller Sameiet, kan gjøre krav etter pkt. 6.3.1, pkt. 6.3.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter pkt. 6.3.1 eller pkt. 6.3.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6.3.5. Driftsselskap

Styret er ansvarlig for at vedlikehold av Fellesarealer blir gjennomført.

Sameiet kan alene eller sammen med Garasjekjelleren og eventuelt Grenselunden sette ut sine vedlikeholdsplikter etter pkt. 6.2 til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av Årsmøtet, jf. pkt. 10.4. Se for øvrig pkt. 17.3 vedrørende seriøsitetsbestemmelser.

7. PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN

Hvis en Seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene der det kan kreves fravikelse etter pkt. 8. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven § 4- 18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punktet.

8. FRAVIKELSE AV SEKSJONEN (UTKASTELSE)

Hvis Seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller Seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Styret kreve fravikelse av Seksjonen/bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt. 7 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er Seksjonseier.

9. ÅRSMØTET (SAMEIERMØTET)

9.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning.

9.2. Ordinært Årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle Seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9.3. Ekstraordinært Årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig, eller når minst to Seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene i samsvar med pkt. 9.13, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4. Innkalling til Årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på Årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til Årsmøte når det kreves av en Seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene Årsmøtet skal behandle. Skal Årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en Seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når Styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 9.2.

9.5. Saker Årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

(i) behandle Styrets årsberetning
(ii) behandle og eventuelt godkjenne Styrets regnskap for foregående kalenderår
(iii) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle Seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på Årsmøtet.

9.6. Saker Årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært Årsmøte etter pkt. 9.5, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 9.4 femte avsnitt.

Hvis alle Seksjonseierne er til stede på Årsmøtet og stemmer for det, kan Årsmøtet også treffe beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at Styret beslutter å innkalle til nytt Årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.7. Hvem som kan delta på Årsmøtet

Alle Seksjonseierne har rett til å delta på Årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt. 9.13. Seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av Seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av Seksjon har rett til å være til stede på Årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på Årsmøtet tillater det.

9.8. Ledelse av Årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være Seksjonseier.

9.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

(i) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
(ii) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet
(iii) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser
(iv) pålegg eller krav etter pkt. 7 og pkt. 8 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

9.10. Flertallskrav og særlige begrensninger i Årsmøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt. 9.13.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på Årsmøtet i samsvar med pkt. 9.13 for vedtak om:

(i) Ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bebyggelsen og/eller tomten) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
(ii) Omgjøring av fellesarealer til nye Seksjoner/bruksenheter eller utvidelse av eksisterende Seksjoner/bruksenheter
(iii) Salg, kjøp, utleie eller leie av Eiendommen (bebyggelsen og/eller tomten), herunder Seksjon i Sameiet, som tilhører eller skal tilhøre Seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning. Dette medfører likevel ingen begrensning i Seksjonseiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 2
(iv) Samtykke til at formålet for en eller flere Seksjoner/bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
(v) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
(vi) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser, der det ikke gjelder strengere krav for å fastsette eller endre vedtektsbestemmelser med det aktuelle innholdet
(vii) Kameraovervåkning av fellesarealer etter pkt. 14, foruten porttelefon med kamera. Porttelefon med kamera kan dog på annet grunnlag omfattes av andre vedtektsbestemmelser om flertallskrav

Vedtak hvor det kreves uttrykkelig samtykke fra de Seksjonseierne som direkte berøres av endringen:

(i) Endring av vedtektene pkt. 2 og det som følger av disse om enerett til bruk av Fellesareal
(ii) Endring av vedtektene pkt. 3 og det som følger av disse om fordeling av felleskostnader og fellesinntekter
(iii) Endring av vedtektene pkt. 17
(iv) Endring av vedtektene pkt. 18.4, jf. her også pkt. 9.12 (v)

9.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med Seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis slike tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte Seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse Seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.12. Beslutninger som krever enighet fra alle Seksjonseiere

Alle Seksjonseiere må, enten på Årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om:

(i) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
(ii) oppløsning av Sameiet
(iii) tiltak som er særlig inngripende eller særlig viktige
(iv) tiltak som går ut over Seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte Seksjonseierne
(v) Endring av vedtektene pkt. 18.

9.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på Årsmøtet

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

(i) Saker som kun angår Boligseksjonene eller Fellesarealer som Boligseksjonene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Boligseksjonene alene. Hver Boligseksjon har én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer
(ii) Saker som kun angår Næringsseksjonen eller Fellesarealer som Næringsseksjonen har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Næringsseksjonen alene
(iii) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet (herunder vedlikehold og felleskostnader som samtlige Seksjoner er ansvarlig for, inkludert vedlikehold av fasader), avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Hver Seksjon har én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.14. Protokoll fra Årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på Årsmøtet. Møtelederen og minst én Seksjonseier som utpekes av Årsmøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for Seksjonseierne.

10. STYRET

10.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, og i tillegg to eller fire styremedlemmer, samt eventuelt varamedlemmer.

10.2. Valg av Styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge Styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Kun myndige fysiske personer kan velges til styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av Styret skal fratre.

10.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at Styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at Styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal Styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

10.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

10.5. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av Styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning.

10.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styreleder og ett styremedlem har i fellesskap rett til å representere Seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder Seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av Årsmøtet eller Styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom, herunder tinglysing av dokumenter på Eiendommen og Seksjonene.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle Seksjonseierne i saker som nevnt i dette pkt. 10.7 første avsnitt. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har Styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for Seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

11. FORRETNINGSFØRER

11.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er Styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Det skal så langt det er mulig, ansette felles forretningsfører for Sameiet, Grenselunden, og Garasjekjelleren.

11.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter pkt. 10.5 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra Styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere Seksjonseierne på samme måte som Styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning.

11.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. REGNSKAP OG REVISJON

12.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

12.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor.

Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

13. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge og er ansvarlig for at slik forsikring er tegnet og til enhver tid opprettholdes.

Ved utvendig skade, innvendig skade i Seksjon som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker Sameiet egenandelen, når skaden er dekningsmessig under Eiendommens felles forsikring.

Ved annen skade på den enkelte Seksjon som dekkes av den felles forsikringen, betaler Seksjonseieren egenandelen.

Innboforsikring og forsikring utover det som dekkes av den felles forsikringen for Eiendommen, tegnes av den enkelte Seksjonseier. Den enkelte Seksjonseier er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert om forsikringsvilkår, og å sørge for tilstrekkelig forsikringsdekning for sin Seksjon.

14. KAMERAOVERVÅKNING

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall gi Styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåkning av Sameiets fellesarealer. Beslutning om installering av kamera i porttelefon som kun aktiveres når det ringes på, omfattes ikke automatisk av dette flertallskravet, men behandles etter øvrige regler i disse vedtektene om flertallskrav.

Kameraovervåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover samt retningslinjer fra Datatilsynet.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

Når Næringsseksjonen benyttes til skole/undervisning mv. må all kameraovervåkning også oppfylle vilkårene i pkt. 17.1.

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at Seksjoneringsvedtaket er tinglyst, jf. eierseksjonsloven § 19.

16. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

17. FORPLIKTELSER FOR SAMEIET NÅR NÆRINGSSEKSJONEN BENYTTES TIL SKOLE/UNDERVISNING MV.

17.1. Overvåkning – kameraovervåkning – bevegelsesdetektor mm.

Alle former for overvåkning; kameraovervåkning, bevegelsesdetektor, sensorer etc. av elever og ansatte i skolen, må søkes om i henhold til driver av skolen (fra oppstart er dette Oslo

kommune ved Utdanningsetaten) sine til enhver tid gjeldende retningslinjer for dette. Dette gjelder både innvendige og utvendige arealer.

17.2. Opplæringslova

Sameiet plikter å sørge for at personer som oppholder seg regelmessig på skolen for å utføre vedlikehold mv. (f.eks. vaktmester i Sameiet som også skal betjene Næringsseksjonen) oppfyller de til enhver tid gjeldende regler for ansatte i skolen.

Personer som oppholder seg regelmessig på skolen skal levere politiattest. Dersom det foreligger anmerkninger på politiattest i henhold til opplæringslova § 10-9 ref. politiregisterloven (LOV-2010-05-28-16) § 39 første ledd, skal skolen forelegges attesten. Ved nyansettelser skal skolen bli forelagt politiattesten før arbeidskontrakt inngås. Skolen har rett til å nekte vedkommende å oppholde seg på skolen dersom politiattesten inneholder merknader. Skolen har tilsvarende rett dersom det i etterkant av at politiattest er levert oppstår forhold som resulterer i merknader i politiattesten.

Sameiet plikter videre å gjøre personer som regelmessig oppholder seg på skolen kjent med de plikter som til enhver tid gjelder elevenes rett til et trygt og godt skolemiljø, jf. opplæringslova §§ 9 A-4 og 9 A-5. I ***Bilag 6*** er det inntatt informasjonsskriv om disse pliktene med krav til signatur fra den enkelte som regelmessig skal oppholde seg på skolen. Dersom driver av skolen avholder opplæring om bestemmelsene, eller endrer informasjonsskrivet, plikter Sameiets personell å delta/signere endret informasjonsskriv.

Sameiet plikter å sørge for at også Sameiets kontraktsmedhjelpere i hele kontraktskjeden oppfyller det som fremgår av dette pkt. 17.2.

17.3. Seriøsitetsbestemmelser

Ved bygge- og anleggskontrakter i Sameiet har Næringsseksjonen rett til å kreve at Sameiet anvender Seriøsitetsbestemmelsene i Oslo kommune, dersom det er et krav fra Oslo kommune. I forkant av Sameiets inngåelse av slike kontrakter, plikter Styret å avklare dette forholdet med Næringsseksjonen, og ved krav fra Næringsseksjonen om at Seriøsitetsbestemmelsene skal anvendes i kontrakten, er Sameiet forpliktet til å ta inn Seriøsitetsbestemmelsene.

18. FORPLIKTELSER FOR SAMEIET OG FULLMAKT FOR STYRET

18.1. Innledning og fullmakt for styret

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av dette pkt. 18 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fellesareal og/eller fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Seksjonseierne i det som følger av pkt. 18, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene.

Vedtektene pkt. 18 kan ikke endres uten at alle Seksjonseiere, enten på Årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig sier seg enige, jf. pkt.9.12 (v).

18.2. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. 18.2 gjelder for å få gjennomført:

(i) Reguleringsplan (S-4699 og S-4934) og Utbyggingsavtale for Fyrstikkalleen 17
(ii) Reguleringsplan (S-4883) og Utbyggingsavtale for Grenseveien 97

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor Eiendommen (gnr/bnr 130/139) og eiendommene gnr/bnr 130/219 (Grenselunden), 130/224 (Garasjekjelleren), 130/225 (Offentlig torg), eller mellom utbygger og Oslo kommune om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som Oslo kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt gjelder også naboeiendommer som måtte berøres.

18.3. Bistand utbygging (vedtatte/godkjente reguleringsplaner/utbyggingsavtaler med tillegg)

Bistå Oslo kommune og utbygger av Eiendommen til å få gjennomført Reguleringsplan (S-4699) Reguleringsplan (S-4934) og Utbyggingsavtale for Fyrstikkalleen 17 samt Reguleringsplan (S-4883) og Utbyggingsavtale for Grenseveien 97.

18.4. Rett for Næringsseksjonen til å reseksjonere uteareal som tilleggsdel/tilleggsareal

Næringsseksjonen (gnr/bnr/snr 130/139/1) har rett til å reseksjonere hele eller deler (i det omfang som måtte tillates av offentlig myndighet) av uteareal som Næringsseksjonen etter pkt. 2.2.3, jf. ***bilag 5***, har eksklusiv bruksrett til, slik at dette utearealet reseksjoneres som tilleggsdel/tilleggsareal til Næringsseksjonen.

Retten til reseksjonering gjelder i 25 år, og uavhengig av dette inntrer selvstendig rett til reseksjonering i samsvar med bestemmelsene i dette pkt. 18.4 i hvert av følgende tilfeller:

(i) Ved eventuelt opphør av eksklusiv bruksrett til utearealet
(ii) Ved krav fra offentlig myndighet
(iii) Ved krav fra leietaker i Næringsseksjonen
(iv) Ved reseksjonering av uteområder i Sameiet
(v) Ved behov relatert til driften i Næringsseksjonen
(vi) Ved vedtak av offentlig myndighet om reseksjonering av utearealet (ingen aktivitetsplikt påligger Næringsseksjonen i å sende søknad)

Verken Sameiet eller Seksjonseierne har krav på vederlag for utearealet som reseksjoneres som tilleggsdel/tilleggsareal etter dette pkt. 18.4. Ved eventuell belåning i Sameiet med pant i Eiendommen skal Sameiet ta med som et vilkår i avtalen at panthaver om nødvendig samvirker til pantefrafall i utearealet ved reseksjonering som tilleggsdel/tilleggsareal etter dette pkt. 18.4.

Reseksjonering etter dette pkt. 18.4 medfører ingen endring i sameiebrøken, jf. pkt. 1.2 og 1.3.

Næringsseksjonen håndterer søknaden om reseksjoneringen overfor offentlig myndighet og dekker kostnadene til reseksjonering etter dette pkt. 18.4.

18.5. Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelse har utbygger, Fyrstikkalleen 17 Eiendom AS (org. nr. 992 252 324) eller utbyggers rettsetterfølger, fullmakt til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer iht. pkt. 18.2, med mer.

19. EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

20. BILAG

- Bilag 1: Tinglyst seksjonering
- Bilag 2: Ordensregler
- Bilag 3: Liste over boder
- Bilag 4: Tinglyst erklæring om adkomst og utearealer
- Bilag 5: Fordeling uteområder bolig – næring
- Bilag 6: Opplæringslova – Ved skole mv. i Næringsseksjonen

*****

BILAG 2 – ORDENSREGLER

ORDENSREGLER

FOR

GRØNVOLL ALLÉ 42-44 EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 130 bnr. 219 i Oslo kommune

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 07.06.2019

21. FORMÅL

Ordensreglene (husordensreglene) skal sikre Seksjonseierne og brukerne av seksjonene i Grønvoll allé 42-44 Eierseksjonssameie («**Sameiet**») trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø.

22. GENERELT

Seksjonseierne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/ leietakere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen og fellesarealene. For eventuelle overtredelser av ordensreglene foretatt av leietaker eller andre beboere eller brukere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var seksjonseierens egen.

23. RO

Seksjonen eller fellesarealene må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 – 07:00.

Skal en holde fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal alle naboer som kan bli berørt, varsles på forhånd. Nabovarsel henges opp på tavler i fellesareal med mobiltelefonnummer for kontaktperson.

Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene/terrassene.

24. FELLESAREALENE

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting i fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, rengjøring eller ferdsel.

Alle ytre endringer og montering i husets fasader må forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder utstyr som markiser, flaggstenger, parabolantenner og lignende.

Inngangsdører til oppgangene til Boligseksjonene skal alltid holdes låst, og må aldri holdes ulåst uten tilsyn, f.eks. ved innflytting. Det er ikke tillatt å slippe inn ukjente i oppgangene eller avlåste fellesarealer.

Tap av nøkler eller portåpner må omgående meldes til styret slik at omkoding kan iverksettes straks og derved hindre adgang for uvedkommende.

For å unngå problemer med skadedyr skal avfall i ikke settes i fellesgang eller på terrasse/balkong.

25. BALKONGER/TERRASSER

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill eller engangsgrill.

Det er forbudt å kaste enhver ting, sneiper, rask eller avfall, fra balkong/terrasse.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk.

Det er ikke tillatt å montere noe som stikker utenfor balkongens rekkverk.

26. FDV PERM

Det er opp til husstanden/leietakere/seksjonsbrukere å gjøre seg kjent med håndboken, samt rutiner knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved spørsmål knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold skal husstanden/leietakere/seksjonsbrukere søke svar i håndboken før styret konsulteres.

Spørsmål til styret vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold skal rettes fra seksjonseier.

27. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser til styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

28. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

Styret skal benytte den til enhver tid vedtatte kommunikasjonsform til seksjonseierne.

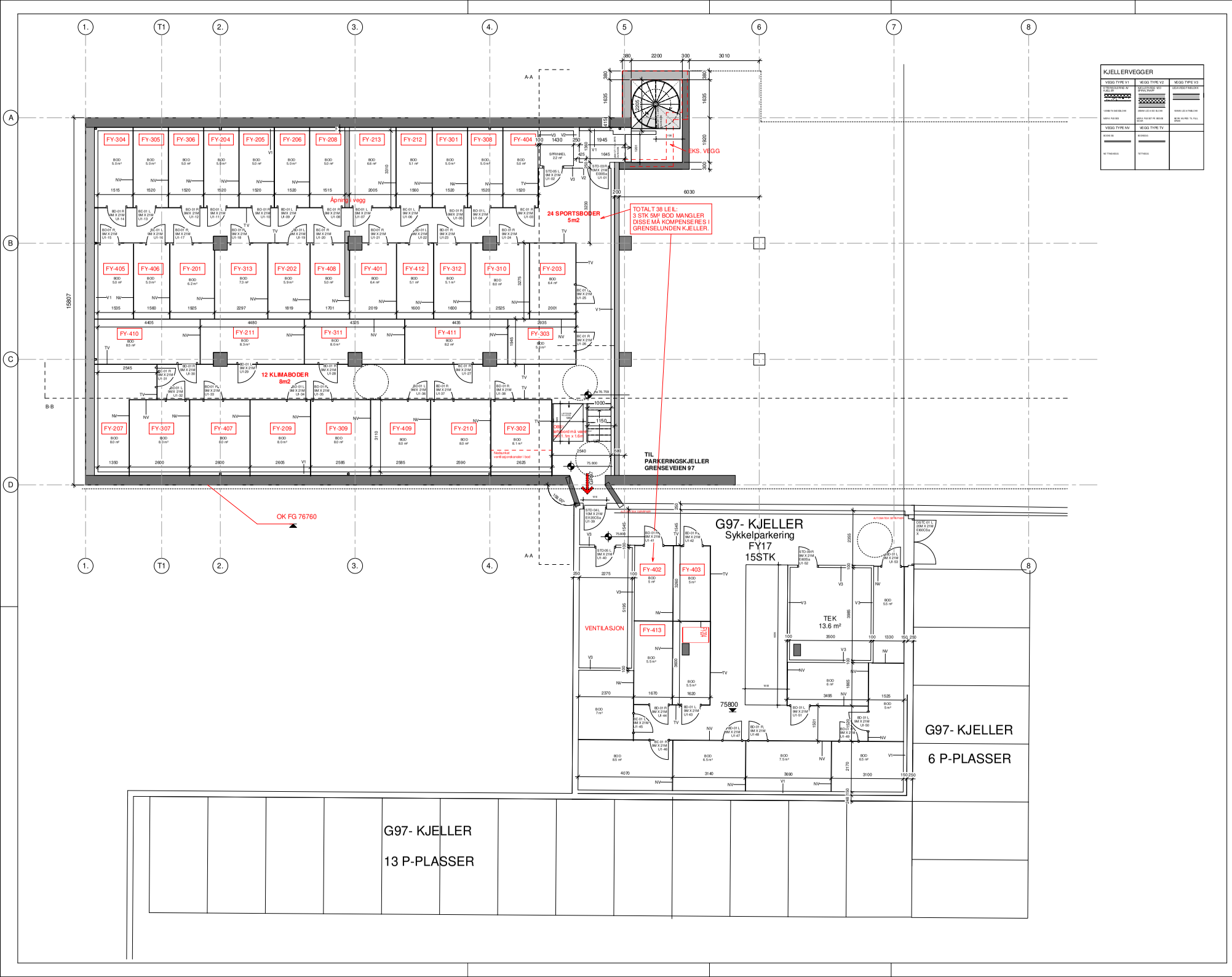
Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

29. OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE

Gjentatte brudd på ordensreglene er å betrakte som et mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Brudd på ordensregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold.

*****



KJELLERVEGGER

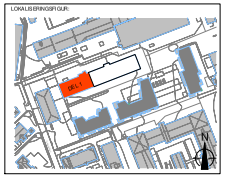
VEGG TYPE V1	VEGG TYPE V2	VEGG TYPE V3
ETTERISOLERT RE PLASS RIB	KJELLERVEGG VED SPRINGVANN	UISOLERT BETONGVEGG
VEGG TYPE NV	VEGG TYPE TV	

FERDIGGRADSPRINSIPP
FG1 - PLANMESSIG PRODUKSJONSGRENSER
FG2 - IMPLEMENTERTE RIB (PRETAB)
FG3 - TETT ETTER: A) TYPE ELEMENT PR ETASJE B) TYPE VEGG C) TYPE DEKKE
FG4 - IMPLEMENTERTE TEKNISKE FAG (VVS, RIE, RIV, RIBr)
FG5 - INNVENDIG ARB IV OG IV- ELEMENTER - MÅLSETTING OG MERKING
FG6 - SOM BYGGET

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
F	02.04.19	SPORTSBOD TAS ENDRET TIL BOD	KS
E	15.03.19	BOD FY 201 OG FY 310 I 1ER ETASJE SLETTET AV TALE. KJELLER FY 310 OG FY 203 I 2ER ETASJE SLETTET AV TALE	KS
D	22.02.19	TEKNISK TEXT KJELLERSEKSJONER SLETTET AV TALE	KS
C	05.01.19	MÅLSETT FG1 OG FG2 SLETTET SOM AVTALE	KS
B	18.01.19	AKTIVITETSVURDERINGER SLETTET SOM AVTALE	KS
A	21.12.18	1. UTGAVE	KS

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
FYRSTIKKALLEEN 17
GNR: 130 BNR: 139

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SCANDINAVIAN DEVELOPMENT SELTOR

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C II, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN. KONTR:	SKALA:
2028	02.02.18	BS / REK	1:50 - A1

TEGNINGSSTATUS: ARBEIDSTEGNING | KODE: B | FG: FG5

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN U1etg. Del 1

TEGN.NR.: A11.0 A 0U1-1 | REV.: F

BILAG 4 - TINGLYST ERKLÆRING OM ADKOMST OG UTEAREALER

Rekvirent iht. følgebrev
rekvirent ikke oppgitt:
91893o477

TINGLYST
DOKUMENTNR. 799194
25 MAI 2018
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING/AVTALE VEDR. ADKOMST OG BRUKSRETT TIL UTEOMRÅDER GNR. 130 BNR. 139 OG 219 I OSLO KOMMUNE

Som eiere av eiendommene gnr/bnr 130/139 og 130/219 i Oslo kommune erkjenner **Fyrsikkalleen 17 Eiendom AS** (org. nr. 992 252 324) for gnr/bnr 130/139, og **Grenseveien 97 Bolig AS** (org. nr. 919 291 907) for gnr/bnr 130/219, på egne og fremtidige eieres vegne følgende som heftelse på eiendommene:

1) De til enhver tid eiere av bolig på gnr/bnr 130/139 og 130/219 har gjensidig lik bruksrett til uteareal avmerket med sammenhengende tykk rød strek og skravert med blå streker i **vedlegg 1**.

2) De til enhver tid eiere av bolig på gnr/bnr 130/139 og 130/219 har gjensidig lik rett til adkomst over gangveier på eiendommene gnr/bnr 130/139 og 130/219, som går mellom eiendommenes yttergrenser og utearealet som fremgår av pkt. 1).

3) Gnr/bnr 130/219 har bruksrett til inntil 86 plasser til sykkelparkering på gnr/bnr 130/139 innenfor den del av utearealet som fremgår av pkt. 1) som ligger på gnr/bnr 130/139.

4) Gnr/bnr 130/139 og 130/219 er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av uteareal som fremgår av pkt. 1) og 2), med en forholdsmessig fordeling mellom eiendommene med 39/188 på gnr/bnr 130/139 og 149/188 på gnr/bnr 130/219. For plasser til sykkelparkering innenfor utearealet som fremgår av pkt. 1) er gnr/bnr 130/139 og 130/219 ansvarlig for drift og vedlikehold av de plassene hver av eiendommene bruker.

5) Gnr/bnr 130/139 og 130/219 samtykker i plassering av felles infiltrasjonsmagasin/ fordrøyningsmagasin under bakkenivå i grensen mellom eiendommene, i området nord-øst innenfor utearealet som fremgår av pkt. 1), og har gjensidig lik rett til slikt infiltrasjonsmagasin/ fordrøyningsmagasin.

6) Gnr/bnr 130/139 og 130/219 har gjensidig lik bruksrett til adkomstvei over gnr/bnr 130/219 til felles garasjeanlegg på gnr/bnr 130/224, herunder garasjeport og nedkjøring til garasjen.

7) Gnr/bnr 130/139 og 130/219 er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold under pkt. 5) og 6), med en forholdsmessig fordeling mellom eiendommene med 41/191 på gnr/bnr 130/139 og 150/191 på gnr/bnr 130/219.

Denne erklæringen/avtalen skal tinglyses på eiendommene.

Oslo, 23/5-2018

For Fyrsikkalleen 17 Eiendom AS:
(org. nr. 992 252 324)

Jan Ole Stangeland
Styrets leder

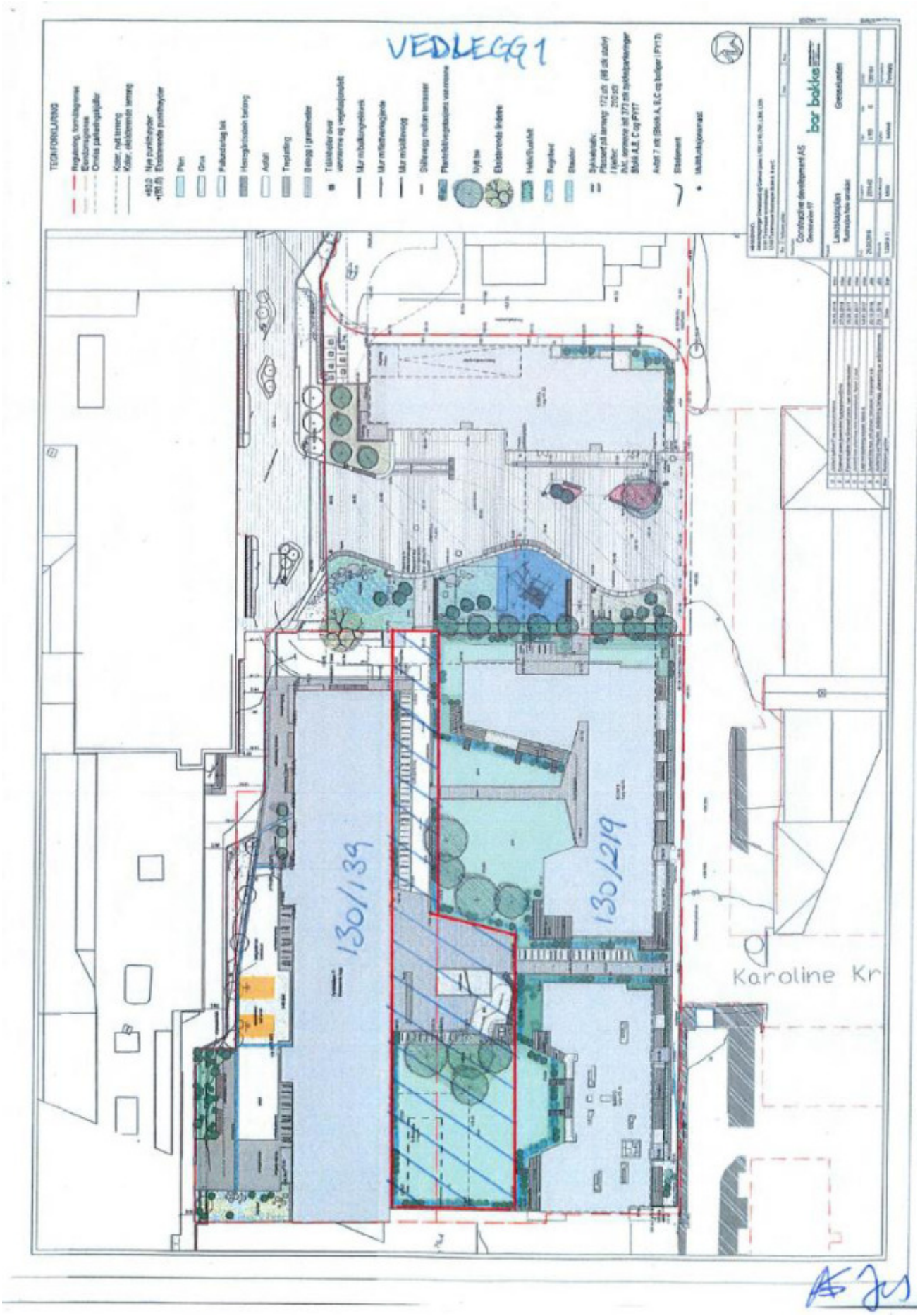
Andreas Stang
Styremedlem

For Grenseveien 97 Bolig AS:
(org. nr. 919 291 907)

Jan Ole Stangeland
Styrets leder

TINGLYST
DOKUMENTNR. 799194
25 MAI 2018
STATENS KARTVERK

Kjersti Dolonen Hagen


VEDLEGG 1
130/139
130/219
Karoline Kr

BILAG 5 – FORDELING UTEOMRÅDER BOLIG – NÆRING



BILAG 6 – OPPLÆRINGSLOVA – VED SKOLE MV. I NÆRINGSSEKSJONEN

INFORMASJON TIL DEG OM IKKE ER ANSATT, MEN LIKEVEL HAR FORPLIKTELSER ETTER OPPLÆRINGSLOVEN KAPITTEL 9A – ELEVENES SKOLEMILJØ

Selv om du ikke er ansatt på Fyrstikkalleen skole har du forpliktelser etter opplæringsloven kapittel 9A om elevenes skolemiljø. Dette skrivet har du mottatt fordi du regelmessig utfører tjenester for/arbeider/oppholder deg på skolen. Du informeres med dette om dine plikter for at elevene skal ha et trygt og godt skolemiljø. Disse står i opplæringsloven kapittel 9A.

Alle elever har rett til et trygt og godt skolemiljø (fysisk og psykososialt) som fremmer helse, trivsel og læring. Skolen har nulltoleranse mot at elever opplever krenkelser som mobbing, vold, diskriminering og trakassering. Krenkelser er et vidt begrep og omfatter for eksempel også det å holdes utenfor og bli oversett. Elevens opplevelse av krenkelse tar skolen på alvor.

For å sikre et trygt og godt skolemiljø har du plikt til å:

1. FØLGE MED:
   - Du skal følge med på om elevene har et trygt og godt skolemiljø. Din plikt til å følge med gjør at du skal ha et aktivt og årvåkent blikk rundt deg. Du skal ha lav terskel for å spørre eleven dersom du har mistanke om at eleven ikke har det trygt og godt på skolen. Sier eleven fra til deg at hun/han ikke har det bra, så skal du varsle skolen (se punkt 3).

2. GRIPE INN:
   - Du skal i de mer akutte elevsituasjoner gripe inn for å få stoppet krenkelser som mobbing, vold og trakassering. Du skal bare gripe inn dersom det er mulig, for eksempel ved å irettesette en elev som du hører si noe krenkende til en annen elev. Du skal aldri gripe inn dersom du kan skade deg selv, eller du ved å gripe inn vil kunne krenke elevene. Tvang og makt er som den klare hovedregelen aldri lov i skolen, unntak er bare dersom det er en nødrett- eller nødvergesituasjon.

3. VARSLE:
   - Du skal varsle rektor, eller den rektor har bestemt skal motta slike varsler. Du skal varsle dersom du får mistanke om eller kjennskap til at en elev ikke har det trygt og godt på skolen. Du skal derfor alltid varsle, når en elev eller en foreldre sier ifra til deg, men også ellers hvis du har mistanke om at en elev blir krenket. Du skal følge skolens rutiner for å varsle. Du skal selv ikke undersøke saken. Det skal skolen gjøre når du har varslet dem.
   - Skolen har slik rutine for å varsle: [sett inn skolens rutine]

4. Når en som arbeider på skolen krenker en elev
    - Dersom du får mistanke om eller kjennskap til at en annen som arbeider på skolen, herunder kollegaer av deg, utsetter en elev for krenkelser som for eksempel mobbing, vold eller diskriminering, skal du straks varsle rektor, eller den som rektor har bestemt skal motta slike varsler. Du skal følge skolens rutiner for å varsle.
    - Skolen har slik rutine for å varsle: [sett inn skolens rutine]
    - Er det en i skoleledelsen som utfører krenkelsen, skal du varsle skoleeier direkte. Da varsler du ved å sende en epost til: varsling9a@ude.oslo.kommune.no. Husk at du må oppgi navnet ditt, hvilken skole det gjelder og et telefonnummer som skoleeier kan kontakte deg på. Skriv ikke personsensitive opplysninger eller annen identifiserende informasjon om enkeltpersoner i eposten.

Vær klar over at du har taushetsplikt om noens personlige forhold som du får kjennskap til i forbindelse med tjenesten/arbeidet du utfører for skolen. Taushetsplikten er ikke til hinder for at du varsler skolen eller skoleeier på den måten som er beskrevet her. Taushetsplikten gjelder også etter at du har avsluttet din tjeneste/arbeid på skolen. Taushetsplikten følger av forvaltningsloven § 13.

Når du har lest gjennom dette skrivet skal du kvittere på at det er mottatt, lest og forstått og vil ivareta dine plikter. Kvitteringen gir du til [tittel og navn på en i skolens ledelse], resten av informasjonsskrivet beholder du. Har du spørsmål kan du ta det direkte med den du leverer kvitteringen til.

Klipp.....

Dato:
Navn:
Tjeneste/arbeid jeg utfører for skolen:

Jeg bekrefter at jeg har mottatt, lest og forstått informasjonsskrivet om mine plikter for at skolens elever skal ha et trygt og godt skolemiljø. Jeg bekrefter at jeg vil ivareta mine plikter.

VEDLEGG E-04



A11.0 A 030 C

FYRSTIKKALLEEN 17

SCANDINAVIAN DEVELOPMENT AS

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 10 75, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

RAMMESØKNAD

PLAN 3etg.

2026 | 09/05/16 | RMS / PEK | 1:100

A11.0 A 030 C

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 12.11.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201703877-87 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ane Poulsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNVOLL ALLÉ 42 - 44	Eiendom:	130/139/0/0
Tiltakshaver:	FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM AS, c/o Scandinavian Development AS	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Skole/høyskole	Tiltaksart:	Bruksendring

Midlertidig brukstillatelse 2 - Grønvoll allé 42 - 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for del av rehabilitering og bruksendring av verneverdig, eksisterende industribygg til bolig, skole og påbygg, mottatt 30.10.2019.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for skole 1. etasje og komplettering av utomhusplan.

Gjenstående arbeider

Gjenstående arbeider skal være utført innen 07.11.2019

Andre forhold

Det foreligger samtykke fra Arbeidstilsynet datert 24.10.2019. Arbeidstilsynet gir med hjemmel i arbeidsmiljøloven §18-9 samtykke til planene.

Vilkår i den videre prosessen

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Ane Poulsson - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM AS, c/o Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO, hans.olav.bjork@scd.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 25.07.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201703877-71 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNVOLL ALLÉ 42 - 44	Eiendom:	130/139/0/0
Tiltakshaver:	FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM AS, c/o Scandinavian Development AS	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Skole/høyskole	Tiltaksart:	Bruksendring

Midlertidig brukstillatelse - Grønvoll allé 42 - 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for del av rehabilitering og bruksendring av verneverdig, eksisterende industribygg til bolig, skole og påbygg, mottatt 08.07.2017

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for boliger 2., 3. og 4. etasje, trapperom 1. etasje, deler av U. etasje og utomhusplan som vedlagte tegninger i søknad for midlertidig brukstillatelse viser.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse kan gis er under forutsetning av at føringene i vedlagt notat fra Rambøll, datert 24.06.2019 følges.

Gjenstående arbeider

Det foreligger bekreftelse på at gjenstående arbeider er utført 24.07.2019.

Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten bekrefter å ha mottatt sluttdokumentasjon for bygg tiltaket datert 19.06.2019.

Rekkefølgekrav

Sentral Tverrforbindelse mellom Malerhaugveien i vest og Grønvoll allé i øst og torg er bekreftet sikret opparbeidet i henhold til rekkefølgebestemmelsene. Dette er bekreftet i e-post datert 05.03.2018 fra tiltakshaver med kopi at beløpet er innbetalt til Eiendoms- og byfornyelsesetaten, den 02.03.2018.

Vilkår i den videre prosessen

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.07.2019 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Vedlegg:
Notat fra Rambøll, datert 24.06.2019

Kopi til:
FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM AS, c/o Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO, hans.olav.bjork@scd.no

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.01.2021
	201703877 - 98 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Irene Norberg	

Adresse:	GRØNVOLL ALLÉ 42 - 44	Eiendom:	130/139/0/0
Tiltakshaver:	FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM AS, c/o Scandinavian Development AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Skole/høyskole	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Grønvoll allé 42 - 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering og bruksendring av eksisterende Industribygg til bolig og skole, samt påbygg av en etasje, mottatt 16.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201703877			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller REV A	A11.0 U1 010	06.03.2017	20/4
Plan 2.etasje REV C	A11.0 A 020	22.08.2017	20/6
Plan 3.etasje REV C	A11.0 A 030	22.08.2017	20/7
Plan 4.etasje REV E	A11.0 A 040	07.12.2017	20/8
Plan tak REV B	A11.0 A 050	22.08.2017	20/9
Snitt A og B REV C	A14.0 A 010	31.08.2017	20/10
Tiltak markert i reguleringskart	D-02		23/3
Situasjonsplan	A10.0 K 0010	01.03.2017	23/4

Landskapsplan	E-L-02	09.02.2017	23/5
Landskapsplan oversikt	E-L-01	09.02.2017	23/6
Plan 1 etasje	A11 0 A 010	02.02.2018	60/5
Fasade nord	A15 0 A 010	02.02.2018	60/6
Fasade sør	A15 0 A 020	02.02.2018	60/7

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 07.11.2019 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn for gravearbeidene utendørs er ferdigbehandlet.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Irene Norberg - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling sør

Kopi til:
FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM AS, c/o Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.01.2021
	201703877 - 98 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Irene Norberg	

Adresse:	GRØNVOLL ALLÉ 42 - 44	Eiendom:	130/139/0/0
Tiltakshaver:	FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM AS, c/o Scandinavian Development AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Skole/høyskole	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Grønvoll allé 42 - 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering og bruksendring av eksisterende Industribygg til bolig og skole, samt påbygg av en etasje, mottatt 16.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201703877			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller REV A	A11.0 U1 010	06.03.2017	20/4
Plan 2.etasje REV C	A11.0 A 020	22.08.2017	20/6
Plan 3.etasje REV C	A11.0 A 030	22.08.2017	20/7
Plan 4.etasje REV E	A11.0 A 040	07.12.2017	20/8
Plan tak REV B	A11.0 A 050	22.08.2017	20/9
Snitt A og B REV C	A14.0 A 010	31.08.2017	20/10
Tiltak markert i reguleringskart	D-02		23/3
Situasjonsplan	A10.0 K 0010	01.03.2017	23/4

Landskapsplan	E-L-02	09.02.2017	23/5
Landskapsplan oversikt	E-L-01	09.02.2017	23/6
Plan 1 etasje	A11 0 A 010	02.02.2018	60/5
Fasade nord	A15 0 A 010	02.02.2018	60/6
Fasade sør	A15 0 A 020	02.02.2018	60/7

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 07.11.2019 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn for gravearbeidene utendørs er ferdigbehandlet.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Irene Norberg - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling sør

Kopi til:
FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM AS, c/o Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

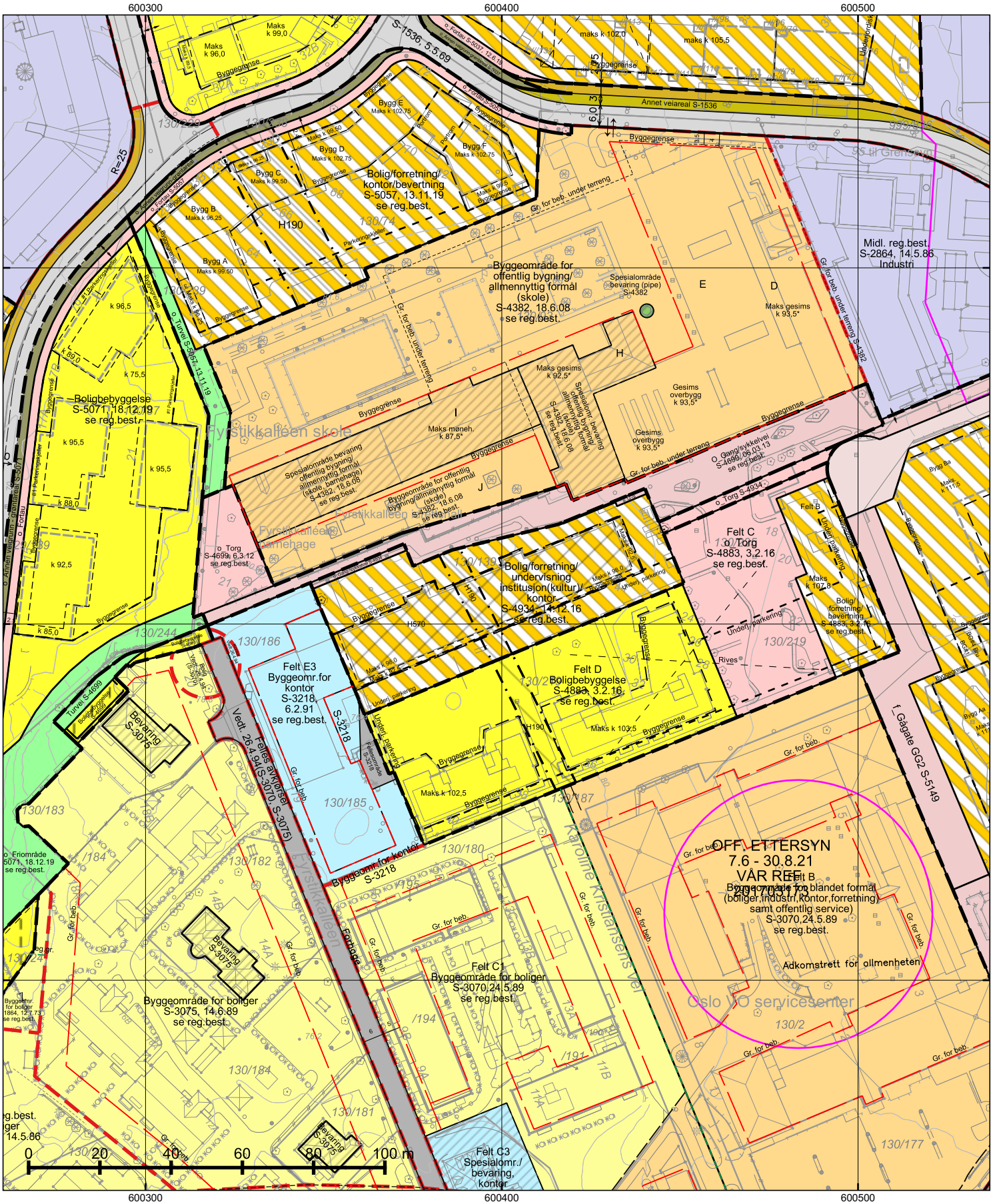
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133158/ 86496202
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005884
Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 42
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/139

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

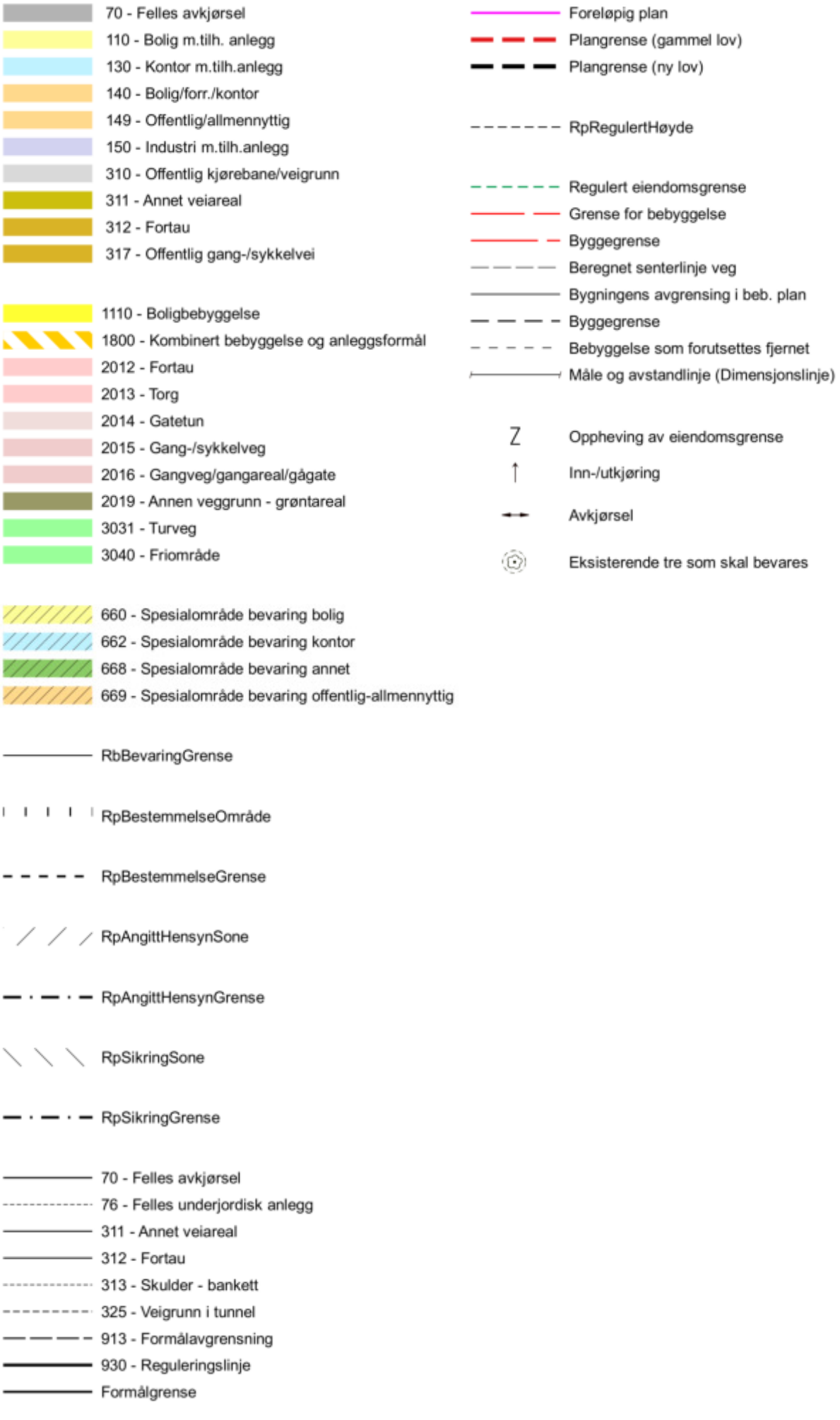
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

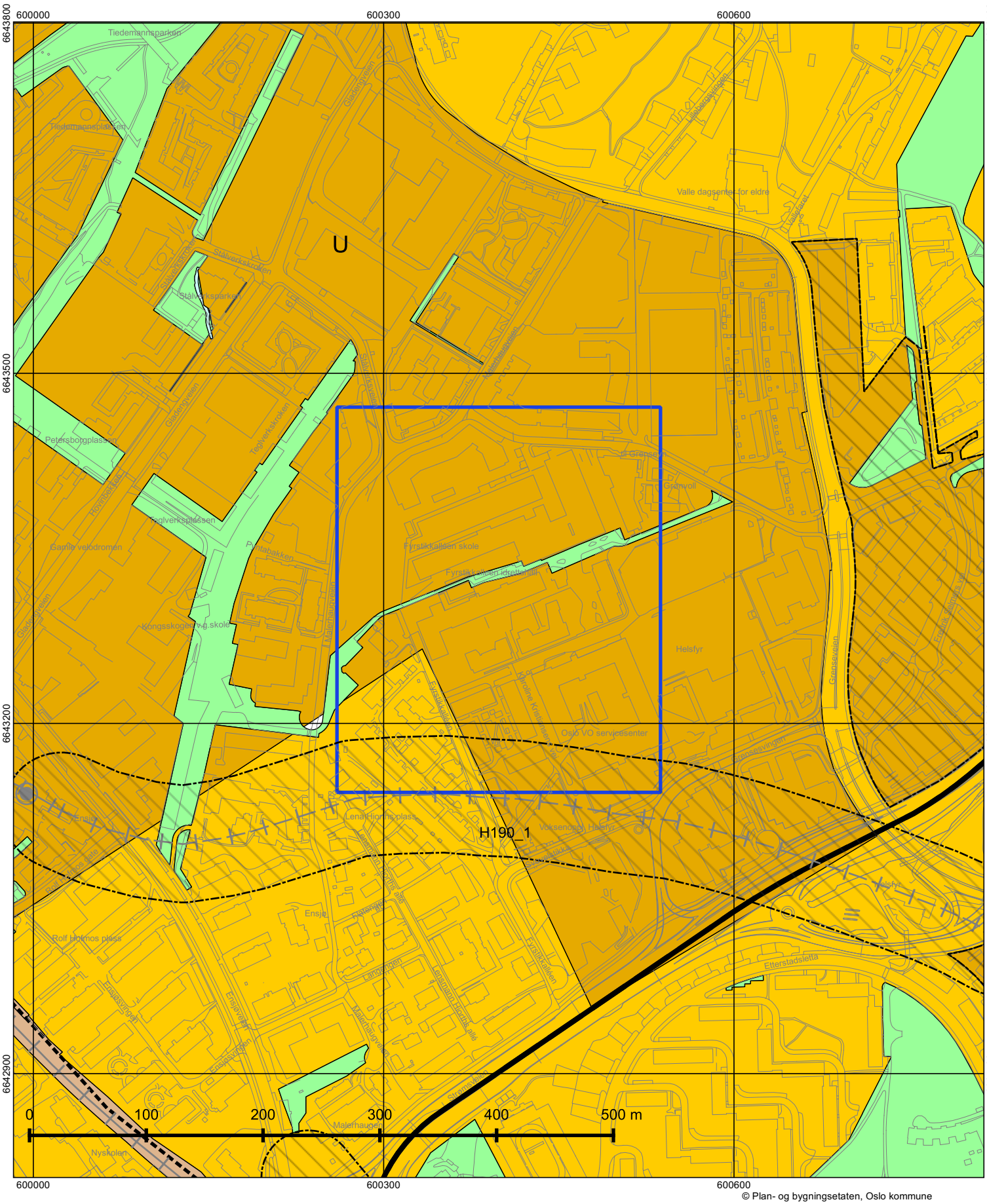
PlottID/Best.nr: 133158/ 86496202
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005884
Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 42
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/139

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 133158/86496202
Deres ref.: 42215/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

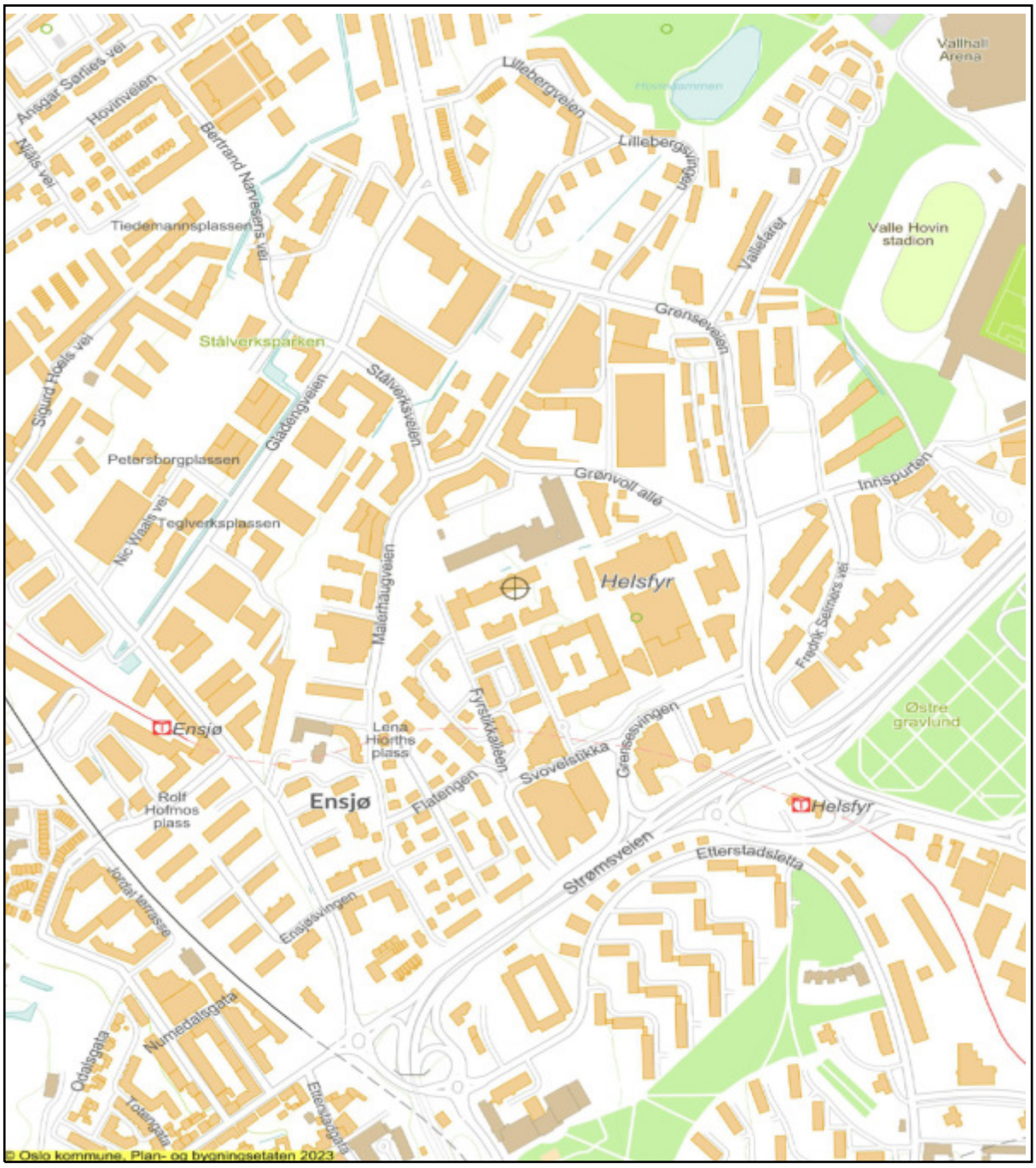
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Grønvoll allé 42	**Bydel :**	GAMLE OSLO
Gnr bnr :	130 / 139	**Skolekrets (2020/2021):**	Teglverket



Dato: 13.08.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Silvia Vahl
GRØNVOLL ALLÉ 42

Dato: 13.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496202
7983800

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.130 BNR. 139

Vi viser til bestilling av 20240813 for GRØNVOLL ALLÉ 42.

GNR. 130 BNR. 139

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.12.1967.

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

3156 m²

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

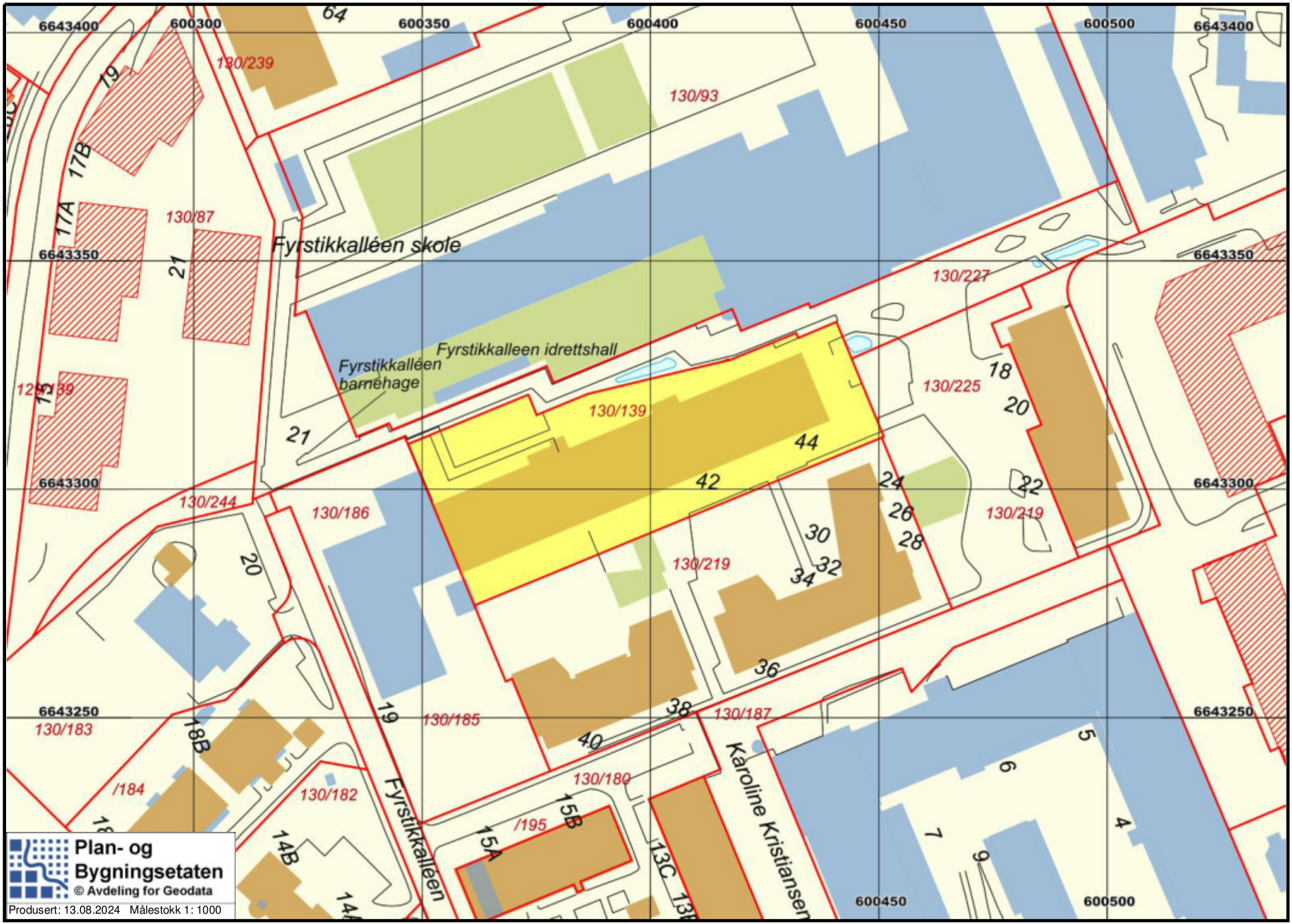
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6643400
600300
600350
600400
600450
600500
6643350
6643300
6643250
Fyrstikkalléen skole
Fyrstikkalleen idrettshall
Fyrstikkalléen barnehage
Fyrstikkalleen
Karoline Kristiansen
130/239
130/93
130/87
130/227
130/139
130/225
130/244
130/186
130/219
130/183
130/185
130/187
130/180
130/182
/184
/195
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.08.2024 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-4934

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fyrstikkalléen på Ensjø, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg -Bolig/undervisning Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -Torg -Gang/sykkelvei Hensynssone -Andre sikringssoner H 190 (VEAS-tunnel) -Hensynssoner - Bevaring av kulturmiljø H 570

Vedtaksdato: 14.12.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201311451
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201311451

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FYRSTIKKALLÉEN 17
Gnr.130 Bnr.139 og del av gnr. 130, bnr 104

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OSO-201311451-2, datert 24.06.2015 og revidert 29.04.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting – undervisning, institusjon (kultur)/kontor.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Torg
- Gang- og sykkelvei

Hensynssone
- Andre sikringssoner H 190 (VEAS-tunnel)
- Bevaring av kulturmiljø H 570

§ 3 Bebyggelse og anlegg
§ 3.1 Utnyttelse
Tillat bruksareal skal ikke overstige BRA = 5 230 m²
Arealer under terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.2 Plassering og høyder
Reguleringsformål undervisning/ institusjon (kultur) tillates kun i første etasje. Bolig tillates ikke i første etasje.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 2,5 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner. Takoppbyggene skal trekkes inn fra gesims og utgjøre maks 15 % av underliggende etasje.

Skilleveggene mellom terrasser i toppetasjen skal være i glass. Rekkverk skal ligge innenfor eksisterende gesims.

§ 3.3 Utforming
Bebyggelsen skal ha flate tak. Ny etasje på tak skal være tilbaketrukket minimum 30 cm mot nord.
Ved uteareal for boliger skal det mot regulert gangvei nord for planområdet etableres buffersoner med beplantning.
Det tillates oppført et påbygg i én etasje. Påbygget skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og med materialer som uttrykker letthet og transparens og som danner en kontrast til det verneverdige bygget. Rekkverk for terrasse på kote + 92,0 skal ligge innenfor eksisterende gesims og gis en transparent utforming.

§ 3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Leilighetsfordeling skal være i henhold til gjeldende norm for leilighetsfordeling:
Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA
Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.
Ensidig nord- og østvendte leiligheter tillates ikke.

§ 3.5 Parkering
Parkering skal innpasses i underjordiske parkeringsanlegg og tilrettelegges for maks 0,6 plasser pr.100 m² BRA. Garasjeanlegg skal være felles med gnr. 130 bnr. 104. Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes personer med funksjonsnedsettelse.

Sykkelparkering skal være i henhold til gjeldende norm for sykkel, tett by. Minst 25 % av sykkelplassene skal plasseres i kjeller, eller skal ha overbygg.

§ 3.6 Støy
Støynivå på uteoppholdsarealene skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grense i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 3.7 Eksisterende trær som skal bevares
Bevaringsverdige trær, merket i plankartet, tillates ikke fjernet. Trærne skal sikres i anleggsperioden.

§ 3.8 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder over 1000 m2 BRA som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

§ 3.9 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta (utomhusplan) i målestokk 1: 200. Planen skal vise oppholdsarealer og- lekearealer for bolig og skole, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall, gangareal og vegetasjon, samt kjøreveier og oppstillingsplasser for Brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og planlegges etter prinsipper om universell tilgjengelighet. Planen skal vise håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealet skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene.

§ 3.10 Uteoppholdsareal
Samlet uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 20 % av samlet bruksareal for bolig. Området skal beplantes med grønt. Det skal etableres minst en sittegruppe.
Uteareal for skole skal i tillegg utgjøre minst 400 m².

§ 3.11 Lokal overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområdet tas i bruk.
I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Torg og gang- og sykkelvei skal være offentlig. Plan for opparbeidelse av torg og gang- og sykkelvei skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.
Arealet tillates kun brukt for nødkjøring.

§ 5 Hensynssoner
§ 5.1 Bevaring av kulturmiljø H 570
Eksisterende bygning som er avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet/fjernet. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges BYA før det fattes vedtak. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller av andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og uttrykk og materialbruk tilpasset tilliggende bevaringsverdig regulert industrianlegg.

Bygningens hovedvolum, eksteriør og bærekonstruksjon skal bevares uendret eller føres tilbake til eldre utførelse i tråd med kulturminnefaglig anbefaling. Ved innvendige balkonger på syd fasaden så skal disse ha sidehengslede, innoverslående vinduer med glass

Ved konvertering til ny regulert bruk tillates tilbaketrukket toppetasje og nye og åpnere inngangsparti i 1. etasje mot sør og øst. Andre mindre endringer kan tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som vinduer, dører, heistalje, kledning, m. m bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres i tråd med kulturminnefaglig anbefaling.
Gamle vinduer flyttes til nordsiden som erstatning for nyere vinduer i eksisterende bygg.

§ 5.2 Andre sikringssoner H 190 (VEAS-tunnel)
Hensynssonen gjelder fra senterlinjer og 7 meter rundt tunnelen. For å sikre at VEAS-tunnelen ikke skades skal tiltak i hensynssonen godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

§ 6 Dokumentasjonskrav
§ 6.1 VEAS tunnel
Før det gis igangsettingstillatelse skal planer for overbygging av VEAS tunnel være godkjent av Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune.

§ 6.2 Byggegrunn
Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres stabilitet i grunn og at områdestabiliteten gir anledning til påbygging og ombygging av eksisterende bygning.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser
§ 7.1 Sentral tverrforbindelse mellom Malerhaugveien og Grønvoll allé

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal Sentral tverrforbindelse mellom Malerhaugveien i vest og Grønvoll allé i øst være sikret opparbeidet.

§ 7.2 Kjørevei mellom avkjørsel til Grønvoll Allé og nedkjøring til parkeringskjeller
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal kjøreveg mellom avkjørsel til Grønvoll Allé og nedkjøring til parkeringskjeller i gnr/bnr. 130/104 være etablert.

§ 7.3 Torg
~~Før det gis midlertidig brukstillatelse i Fyrstikkalléen 17 skal torg være opparbeidet.~~
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal torg være sikret opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.12.2016 sak 354. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.02.2017.

Kjersti Simonnæs, bem.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grønvoll allé 42
Gnr. 130 Bnr. 139 Snr. 26 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
316-24-0092

Meglerforetak: Kvartal Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Anna Löfdahl

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 98 44 46 44

E-post: anna.lofdahl@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