GREFSENKOLLVEIEN 14A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
Megleropplysninger
Innkalling og protokoll årsmøte, vedtekter og husordensregler
Reguleringskart og -bestemmelse
Arealbekreftelse
Ferdigattest
Grunnboksutskrift
Seksjonering og tinglyste servitutter
Likningsverdi
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Grefsenkollveien 14 A, 3r., 0490 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 807

Andelsnummer 1501

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 **Rapportdato:** 20.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13986-25057 **Referansenummer:** FZ4479

Autorisert foretak: Takstpartner Aass AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Aass

Stian M. Aass

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.

Takstpartner Aass AS

Takstpartner Aass AS er stiftet i 2016 etter over 25 år i snekkeryrket med eget firma.
Ansatte i bedriften er utdannet tømrermester og takstingeniør, har bred erfaring innenfor oppføring, kontroll og dokumentasjon av bygning. Arbeidsområder som bedriften utfører i dag er blant annet tilstandsanalyse av byggverk, overtagelse av nybygg, byggeledelse, reklamasjonsrapporter og uavhengig kontroll våtrom. Geografisk arbeidsområde er Oslo og omegn.

NITO:
NITO er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936, har over 111.000 medlemmer fordelt på 1900 arbeidssteder og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon. Utdanning og kompetanse utgjør kjerneområdene i NITOs politikk. NITO har etiske retningslinjer som blant annet vektlegger ingeniørenes samfunnsansvar. I henhold til disse skal medlemmene vise respekt for samspillet mellom teknologi og menneskelige verdier.



Rapportansvarlig

Stian Aass

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstpartner.no

905 92 300

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 3-roms andelsleilighet i Grefsenlyst borettslag. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Det opplyses av eier at bad/wc er bygget i regi av utbygger i 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad, men dette antas å ligge hos styret i borettslaget/sameiet. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Oppgitt søknadstidspunkt 2007 og/eller hvilken forskrift (TEK 07) legges til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. 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. Det opplyses av eier/styret at badet i boligen er et såkalt prefabrikert badekabin type Norac prefabrikkerte baderomsmoduler.

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 borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

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 byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg."

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.

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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

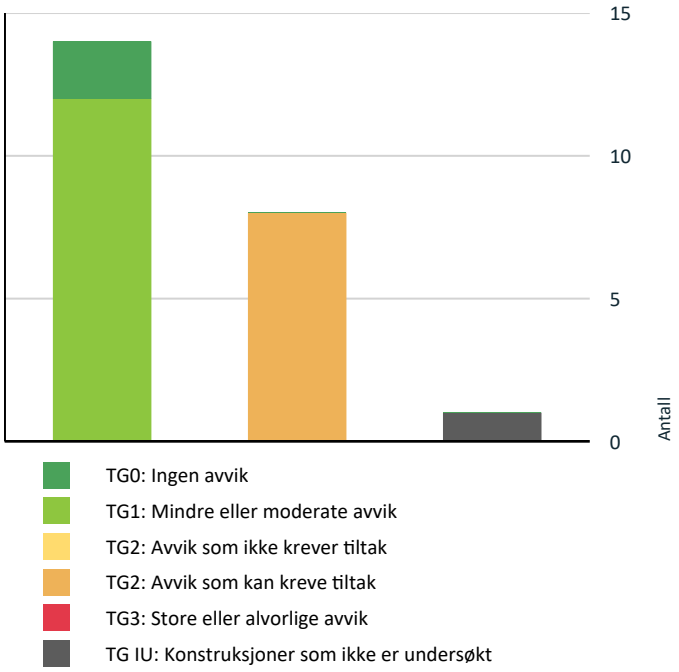
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggetegninger 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.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

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

	Våtrom > 5. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Våtrom > 5. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 5. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 5. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 5. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Skiftet kjøkken, satt inn spesialtilpassa dusjvegger og installert lader el-bil på garasjeplass i garasjeanlegg

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk på 7 etasjer og kjeller/garasjeanlegg oppført i stål, mur og betongkonstruksjoner, samt leilighetskillende dekker i armert betong. Fasader i pusset/malt mur, samt flatt yttertak antatt tekket med papp/Sarnafil.

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer og 2-lags glass fra 2008. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen ut ifra stikkprøveprinsippet. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik fra årstall nevnt i rapporten kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 1 Dører

Balkongdører med malte trerammer og 3-lags glass fra 2008, samt entrédør B-30/35db som er brann- og lydklassifisert. Årstall på glassfelt i balkongdør er hentet fra stempel i glassrute. Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Syd-sydvestvendt balkong på ca. 15,5 m² med fliser på gulv, stikkontakt, lys, terrassevarmer og adkomst fra stue. Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til ca. 1,21 m, høyde til bakkenivå er ca. 11 meter.

Øst-sydøstvendt balkong på ca. 4,4 m² med fliser på gulv, lys og adkomst fra et soverom. Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til ca. 1,23 m, høyde til bakkenivå er ca. 11 meter.

Areal på balkong (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av bom og sprekk i fliser, samt stedvis fliser som er løse. Bom i flis vil si manglende vedheft mellom flis, flislim og underlag.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende fall på balkonggulv iht. anbefalinger fra Sintef Byggforsk. Kontroll om det er tilstrekkelig vannavrenning/fall skal kontrolleres iht. Forskrift til avhendingslova § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende.

Det er registrert avvik på anbefalte fallforhold på balkong-/terrassegulv. Det er målt motfall på balkonggulv på syd-sydvestvendt balkong. Det vannførende sjiktet må ha fall på minst 1 : 100 (1 cm. fall på gulv pr. meter). Hvis selve gulvoverflaten er vannførende, bør fallet være maks 1 : 50 (2 cm. pr. meter). Ref. Sintef Byggforsk 523.733.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

For å få endret tilstandsgrad må fliser med bom/sprekk og manglende vedheft til underlaget tas opp og legges på nytt. Grunn til at det er bom i fliser kan være at fliser er lagt med for tørt flislim, frostskader eller lignende. Det er større risiko for at fliser sprekker når det er hulrom under flisen.

For å få endret tilstandsgrad må fallforhold økes på balkong-/terrassedekke iht. Sintef Byggforsk 523.733. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom balkongen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ikke tilfredsstillende fall på dekke kan føre til uønsket vannpåkjenning på øvrige bygningsdeler som vegger mot boligrom og økt trykk på et evt. tettesjikt som igjen kan føre til vannlekkasjer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv består av fliser og eikeparkett.

Overflater vegg består av malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Downlights i himling i entré og kjøkken. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,49 meter.

Stedvis noe bruksmerker på parkett, ellers normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det må alltids påregnes noe overflatebehandling 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.

Stue:
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 11 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Soverom:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 7 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille. Det kan allikevel ikke garanteres at alle rom er uten avvik.

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.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbryting av uran i jord, stein og vann. Gassen er usynlig, luktfri og smakløs, og kan sive opp fra bakken og samle seg i bygninger, spesielt i kjellere og førsteetasjer.

Det er i utgangspunktet ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etg. og øvrige etasjer dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt/usikkert område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen er av type slette lakkerte formpressede innerdører m/malt karm. Skyvedør til et soverom.

Tilstandsrapport

TG 1 Fast inventar, generelt

Oppheng og garderobeskap i entré, åpne garderobeskap i bod, samt garderobeskap på begge soverom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det opplyses av eier at bad/wc er bygget i regi av utbygger i 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad, men dette antas å ligge hos styret i borettslaget/sameiet. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Oppgitt søknadstidspunkt 2007 og/eller hvilken forskrift (TEK 07) legges til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. 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.

Det opplyses av eier/styret at badet i boligen er et såkalt prefabrikert badekabin type Norac prefabrikkerte baderomsmoduler.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater himling består av folierte stålplater m/downlights. Inspeksjonsluke i himling for tilgang til vannrør.

Overflater vegg består av fliser. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med normale verdier i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dør i våtsone på bad/wc. Servant på bad har en definert våtsone som er på min. 0,5 m. ut på hver side av servant. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt på dør er utført korrekt og dør er beskyttet mot sprut. Standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke kjent for takstmann konstruksjonsoppbygging i overgang mellom evt. smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette. Ikke tilfredsstillende overgang mellom smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone kan føre til vannskade på tilstøtende konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 15 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til kant av nedsenket dusjnisje, samt høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist på ca. 35 mm. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 17-20 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 12-28 mm. Det er stedvis mindre avvik i antall mm. fallforhold på badegulv iht. preaksepterte ytelser i forskrift. Takstmann vurderer allikevel at funksjonskravet er ivaretatt og vurderer fallforholdet som tilfredsstillende.

TEK 07 §8-37, preaksepterte løsninger: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av riss i fuger rundt fliser. Sprekk/riss i fuger rundt fliser i våtrom har liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Tilstandsgrad er satt på grunn av visuell betydning.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis trapping i fliser i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

For å kunne endre tilstandsgrad så må fuger med riss/sprekkdannelser skiftes ut. Utskifting av fuger i våtrom må utføres av en autorisert fagperson, og med dokumentasjon på arbeid som er utført. Riss/sprekker i fuger kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, håndverkerfeil eller lignende.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

PVC-sluk i gulv på bad/wc. Ikke synlig membran i sluk, eller membranoppbrett ved terskel. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser. Utførelsen av membran rundt sluk er uoversiktlig og ikke dokumentert. Det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

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.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivaretatt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Vær oppmerksom på at konstruksjon hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Membran må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Membran hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt har større risiko for å være svekket, sprekke, bli porøs eller miste fleksibiliteten. Dette kan føre til lekkasjer gjennom gulv og vegger, noe som kan forårsake vannskader. Det anbefales en løsning med dusjkabinett og avløp direkte til sluk og ikke dusjing rett på overflater for bad hvor membransjiktet har passert halvparten av forventet brukstid.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av vegghengt wc, servant m/underskap, speil m/lys, veggskap, inn-/utadslående dusjdør og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ikke synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon på innebygget sisterne for vegghengt wc.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Avrenning fra kasse til vegghengt wc må etableres, eller dokumentasjon på avrenning som ivaretar forskriftskrav må fremlegges for å kunne endre tilstandsgrad. Hvis det oppstår en lekkasje inne i kassen, kan vann hope seg opp uten mulighet for avrenning. Dette kan føre til skjulte fuktskader på vegger og gulv.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen med mekanisk avtrekk fra bad. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 17-18 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med lakkerte 1-speils profilerte formpressede fronter, stein benkeplate, enkel oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål antatt m/kanal ut, integrert koketopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av skader/striper etter Plumbo på 3 stk. kjøkkenskuffer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1. Nevnte avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i stål med forsert avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boenheten. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det er ikke opplyst om feil, eller mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har en kombinasjon av kobberrør og PVC/rør-i-rør vannsystem.

Kjøkken:
Rør-i-rør vannsystem og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin.

Bad:
Skjult rør-i-rør vannsystem med tilgang til samlestamme via inspeksjonsluke i himling. Inspeksjonsluke i himling er skrudd fast og ikke vurdert.

Stoppekran er lokalisert i garderobeskap i entré og funksjonstestet.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

TG 1 Avløpsrør

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad vurderes ut i fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 116 liter fra 2009 plassert i garderobeskap i entré. Det er montert automatisk vannstoppesystem med magnetventil på vanntilførsel til varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av varmtvannsbereder som er koblet til strøm via stikkontakt.

I følge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt. Varmtvannsbereder må være fast tilkoblet strømnettet, eller tilkoblet via en såkalt industrikontakt CEE som er i samsvar med NEK EN 60309-serien.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør endres strømtilkobling til varmtvannsbereder fra stikkontakt til fast installasjon med bryter. Dette på grunn av potensiell mulighet for varmegang i stikkontakter på elektrisk anlegg med høy belastning.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler på bad/wc. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 2 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.

Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av skjulte rørføringer, samt tak- og veggbokser. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

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.
   2009 Elektrisk anlegg fra byggeår utført av Hoel Elektro AS. Det er utført elektrisk arbeid i etterkant som det ikke finnes dokumentasjon på, blant annet downlights på kjøkken.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget i sin helhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Samsvarserklæring på utført elektrisk arbeid som er utført av Hoel Elektro AS og på badekabin fra Norac er plassert i sikringsskap. Det er ikke forelagt samsvarserklæring på øvrig utført elektrisk arbeid.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæringen omfatter:

Hoel Elektro AS: Nyinstallasjon leiligheter.

Norac: Prefabrikert baderom med varmekabel og Lys.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

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?
    Ja Det elektriske anlegget er av nyere dato. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Dette utløser en tilstandsgrad 2. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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.

Brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

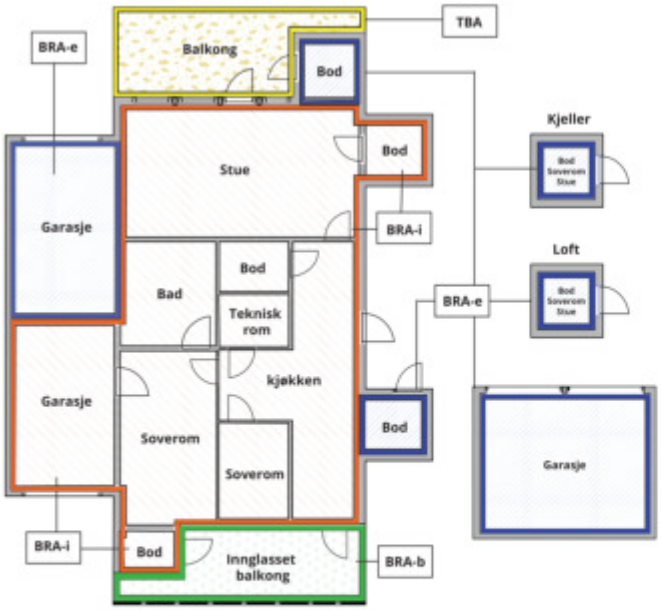
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
5. etasje	82			82	20
Kjellerbod		6		6	
SUM	**82**	**6**			**20**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

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

Kommentar

Kjellerbod på ca. 5,9 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Areal for eksterne boder er medtatt i bruksarealet i boligen og betegnes i rapporten som BRA-e. Arealet av vegger mellom eksterne boder (Bra-e) som grenser til innvendig bruksareal (Bra-i) er medtatt i bodens areal iht. ny arealstandard NS 3940 à 2023. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder. Areal av eksterne boder skal medtas etter ny arealstandard ved salg/avhending av bolig fra og med 1/1-2024.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940. Sjakt i tilknytning til bad/wc og mellomrom mellom badekabin og leilighetsgrense er i den forbindelse hensyntatt i arealberegningen. Dette arealet er ikke tilgjengelig for måling, men er skjønnsmessig vurdert. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 82,01 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen består flere skråvegger og det er vanskelig å få gjennomgående mål og referansepunkter. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger 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.

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

Kommentar: Se punkter under modernisering. Opplysninger er oppgitt skriftlig av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: 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.

Rømningsveier er kun vurdert ut i fra leilighet/branncelle og ut i felles rømningsveier/branncelle. Det er ikke vurdert borettslagets/sameiets felles rømningsveier da disse pliktes å følges opp av styret.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	3

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Vegger mellom bod og øvrige rom er medtatt som S-rom iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2014. Vurdering av S-rom er gjort ut i fra godkjente byggetegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Stian Aass	Takstingeniør
	Annette Hessen Bjerke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	807	0	0	8828.8 m²	Arealopplysninger er hentet fra Statens Kartverk	Ikke relevant

Adresse
Grefsenkollveien 14 A

Hjemmelshaver
Grefsenlyst borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947137565		Boligbyggelaget Usbl. på tlf: 22 98 38 00	Anne-Marie Hessen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1501

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

3-roms andelsleilighet beliggende i boligblokkens 5. etasje av 7 etasjer og kjeller/garasjeanlegg. Leiligheten består av entré, bod, bad/wc, 2 stk. soverom, kjøkken og stue med adkomst til syd-sydvestvendt balkong på ca. 15,5 m². Adkomst til øst-sydøstvendt balkong på ca. 4,4 m² fra et soverom.

Leiligheten har malte veggoverflater, fliser og eikeparkett på gulv, Ikea kjøkkeninnredning med lakkerte 1-speils profilerte formpressede fronter og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Leiligheten disponerer kjellerbod utenfor leilighetsgrense, samt felles sykkelbod og garasjeplass i felles garasje med lader til EL-bil. Gjesteparkering m/parkeringskort i tilknytning til eiendommen med parkeringskort, ellers gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ligger sentral beliggende på Grefsen med kort vei til offentlig kommunikasjon, barnehage og skole. Nærmeste handlesenter er Storo Senter med butikker og øvrige servicetilbud. Gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter i nærliggende Lillomarka og Maridalen. Boligen disponerer felles grøntareal foran bebyggelsen og er skjermet og barnevennlig innenfor borettslagets grenser. Anlegget har også egen barnehage med fortrinnsrett for beboere på Grefsenlyst. For mer info om barnehagen se Grefsenlyst Barnehage.

Borettslaget består av 80 andelsleiligheter fordelt på 5 blokker, 1 på 7 etasjer de øvrige har 4 etasjer. For informasjon vedrørende vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på borettslagets boligmasse kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget.

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. For øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8727256			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Det betyr at andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig for takstmann på befaringstidspunktet.	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

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 fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen 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 evt salg.

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

Forutsetninger

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.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Renommè

Oppdragsnr.
40250023

Selger 1 navn
Annette Hessen Bjerke

Gateadresse
Grefsenkollveien 14A

Poststed	Postnr
Oslo	0490

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Anne-Marie Hessen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40250023

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40250023

E-Signing validated

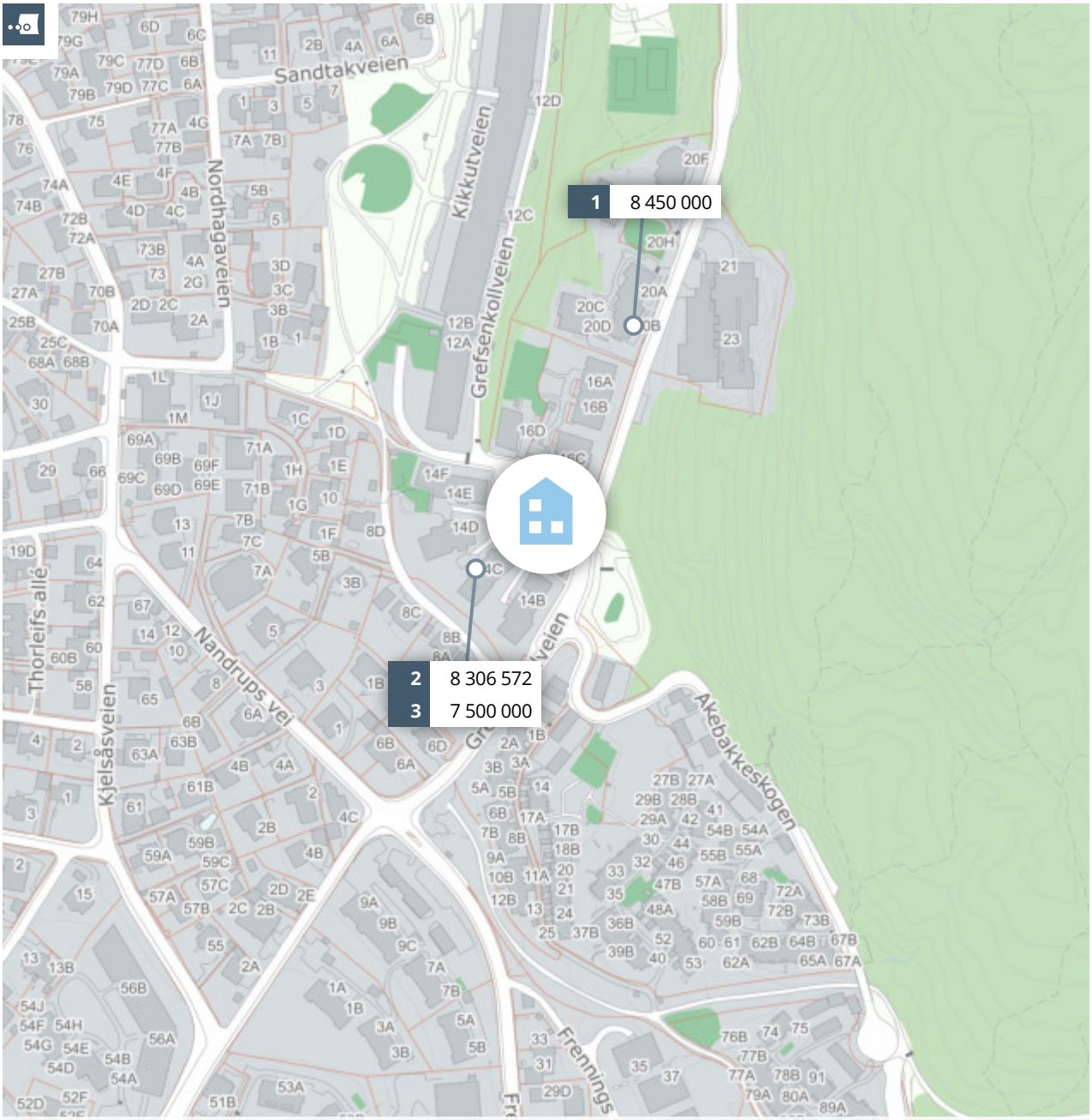
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annette Hessen Bjerke	72e0e684bc70739b7b9403 7af0fac18e94339950	10.02.2025 11:43:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 40250023

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GREFSENKOLLVEIEN 14 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 20.02.2025

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: Håkon Bjerke Thronæs.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grefsenkollveien 14 A, 0490 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2009

GNR 75 BNR 807 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENLIA

Verdivurdert til

7 850 000

0	7 850 000	95 732
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	6 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	3 951
Formue	59 652
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

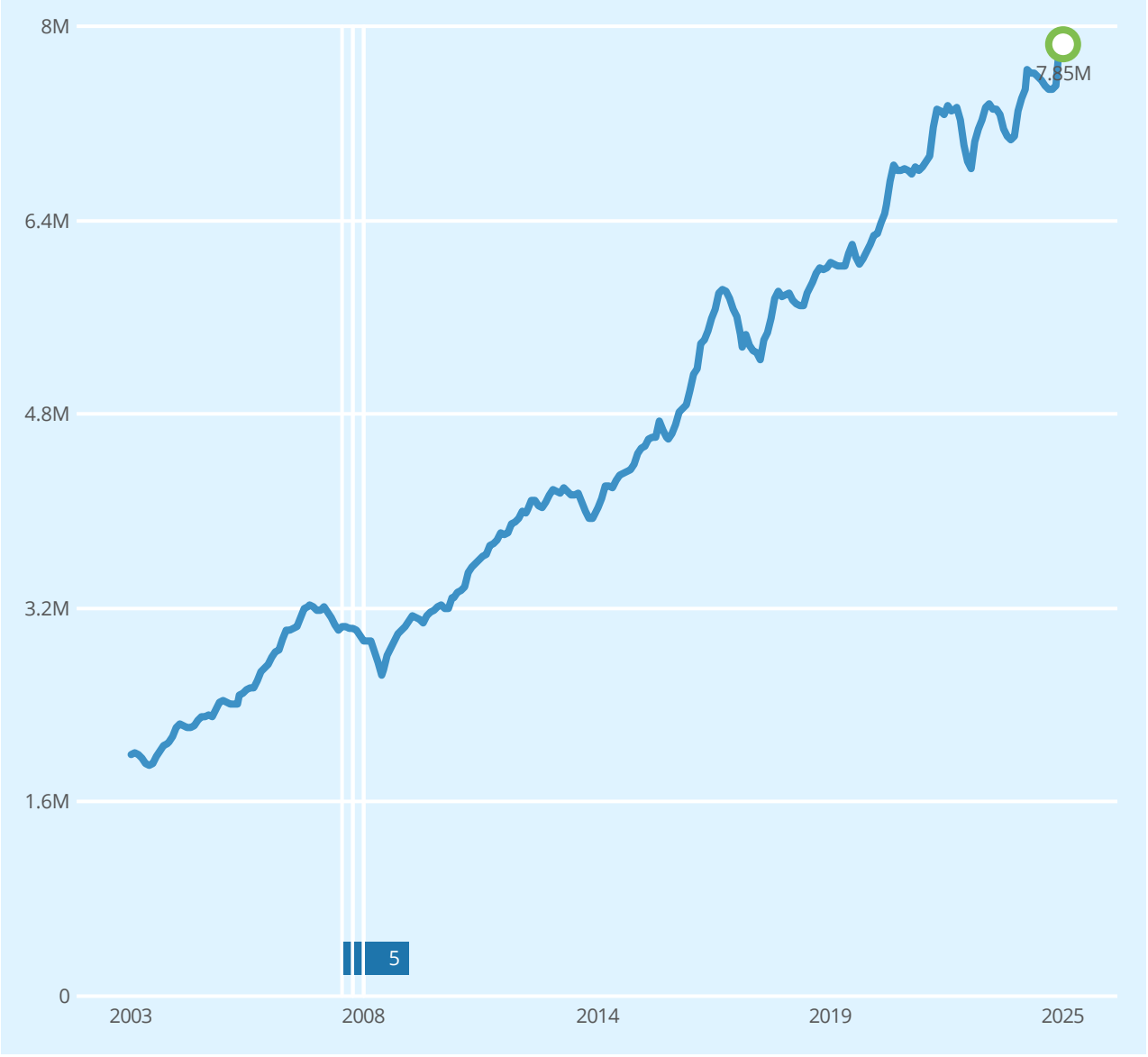
Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grefsenkollveien 20 B 101 m²	1985	1. etg	3 sov	20.11.2024	8 200 000	**8 450 000**	0	8 450 000	**83 663**
2	Grefsenkollveien 14 C 86 m²	2009	3. etg	3 sov	20.08.2024	7 700 000	**7 500 000**	806 572	8 306 572	**96 588**
3	Grefsenkollveien 14 C 73 m²	2009	2. etg	3 sov	13.06.2024	7 250 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**102 740**

To balkonger, en syd-sydvestvendt balkong på ca. 15,5 kvm med fantastisk utsikt og en øst-sydøstvendt balkong på ca. 4,4 kvm
Lys og romslig stue med store vindusflater og parkettgulv
Stilrent kjøkken fra IKEA med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
Lyst og moderne bad med gulvvarme og medfølgende vaskemaskin og tørketrommel
Rikelig med oppbevaring i bod i leiligheten og i kjellerbod
To gode soverom med garderobeskap
Heisadkomst
Parkering med elbil lader i felles garasjeanlegg

Historiske omsetninger



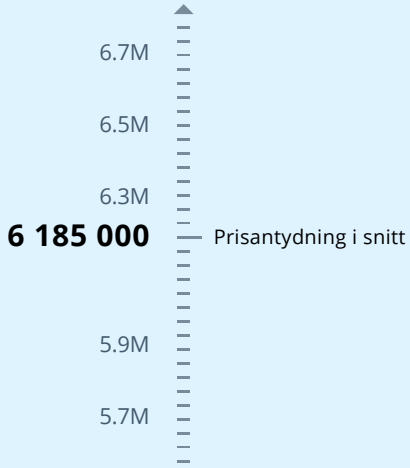
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i GREFSENLIA grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

117
dager

Leiligheter solgt i GREFSENLIA grunnkrets siste 6 mnd

29
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av

67
dager

for 0.6% under prisantydning

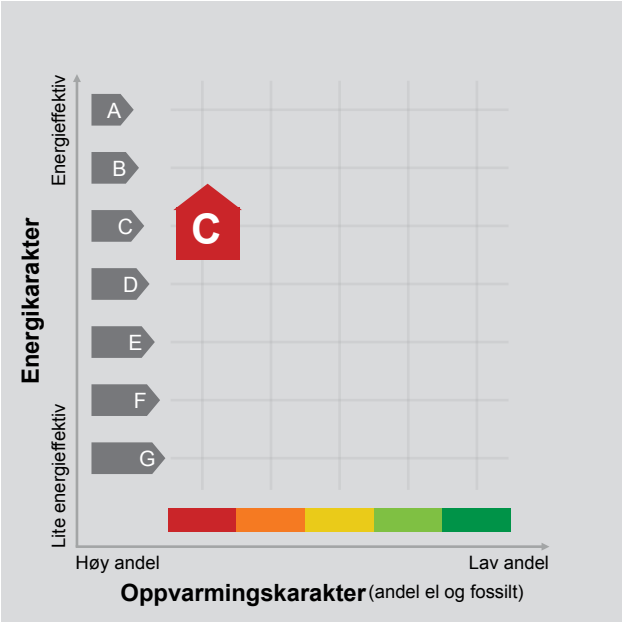
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenkollveien 14A
Postnummer	0490
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	807
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81866147
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-81829
Dato	19.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligopplysninger:

Grefsenlyst borettslag		V³r ref.:	110/1501	Fødselsdato eier:	22.09.1950
Grefsenkollveien 14 A		Type:	Borettslag tilknyttet		
0490 OSLO		Eiere:	Anne Marie Hessen		
Organisasjonsnr:	947 137 565	Andelsnr:	1501		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 3 951

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Reduksjon avdrag IN-l³n	-2 086
	Reduksjon renter IN-l³n	-11 530
	Renter IN-l³n	11 530
	Avdrag IN-l³n	2 086
	Felleskostnader	3 670
Objekt:	Garasjeplass 74 (1611 - 1703)	281

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:	90 223 946	Klient gj. s. ³rsoppg.:	56 341 226

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 98207532118, OBOS-banken AS

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 09.02.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139.0074

Saldo per 09.02.2025: 56 341 227

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.09.2059)

Opprinnelig innfrielse l³n (IN): 2 911 450

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 565 253

IN-ordning: Det er anledning til ³nedbetale p³ l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øyvind Rutledal

Adresse: Grefsenkollveien 14 A

Postnr/-sted: 0490 OSLO

Telefon: Mob.: 90804276

E-post: styret.grefsenlyst@borettslag.net

Webside: www.grefsenlyst.no

5: Restanse felleskostnader pr. 09.02.2025

Utest³ende saldo: 3 951

Felleskostnader:	3 951	Restanse:	3 951
Gebyr:	0	Forskudd:	3 958
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³få oppgitt riktig utest³ende saldo.

Boligopplysninger:

Grefsenlyst borettslag	V³r ref.:	110/1501	Fødselsdato eier: 22.09.1950
Grefsenkollveien 14 A	Type:	Borettslag tilknyttet	
0490 OSLO	Eiere:	Anne Marie Hessen	
Organisasjonsnr: 947 137 565			

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 507
Annen formue:	59 652	Utgifter:	3		

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

7: P³lydende

P³lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 037 500
Andelsnr:	1501	Partialobligasjonsnr:	1501

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2009
G³rds/bruksnr:	75/807
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	8727256

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	18.09.2009	SSBnr:	H0501
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

De fleste leilighetene har egen garasjeplass, noen har flere plasser. Plassene følger leilighetene. Eget tillegg for parkeringsplass betales i tillegg til felleskostnadene for de som eier plass.

Barnehage:
Barnehagen er skilt ut som egen seksjon (Grefsenlyst Eiendom BHG AS). Andelseiere i borettslaget har fortrinnsrett til barnehageplass.

Oppvarming og varmtvann: Elektriske ovner og egen bereder. Varmekabler p³bad.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai m³ned og oktober m³ned.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse, er det kjøpers ansvar.

TV/Bredb³nd:
Borettslaget har avtale med Telenor Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nøyrmere opplysninger, ta kontakt med styret.

Felleskostnadene øker med 7,5% fra 01.01.23

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Grefsenlyst borettslag	V³r ref.:	110/1501	Fdselsdato eier:	22.09.1950
Grefsenkollveien 14 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
0490 OSLO	Eiere:	Anne Marie Hessen		
Organisasjonsnr: 947 137 565				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

INNKALLING OG PROTOKOLL ÅRSMØTE, VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Grefsenlyst borettslag

Tid og sted: Tirsdag 19.03.2024 kl. 18:00 - Sameiestuen, Grefsenkollveien 12 D

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag fra styret: Utvidelse av sykkelbod og utomhusplan
- 5.2 Internkontroll - sikkerhet på lekeplassene - robotgressklippere
- 5.3 Internkontroll - sikkerhet på lekeplassene - fysisk sperre
- 5.4 Internkontroll - sikkerhet på lekeplassene - sandkasser
- 5.5 Internkontroll - ventilasjon i garasjeanlegg
- 5.6 Bruk av borettslagets midler - fordeling av midler
- 5.7 Bruk av borettslagets midler - øke ladekapasitet
- 5.8 Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
- 5.9 Forslag fra styret: Utbedring stikkvei

6 Valg

- 6.1 Valg av 3 styremedlemmer
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.4 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

8 Innkomne forslag(original fra forslagsstiller) Sak 5.2-5.8

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 260.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag fra styret: Utvidelse av sykkelbod og utomhusplan

5.2 Internkontroll - sikkerhet på lekeplassene - robotgressklippere.

5.3 Internkontroll - sikkerhet på lekeplassene - fysisk sperre.

5.4 Internkontroll - sikkerhet på lekeplassene - sandkasser.

5.5 Internkontroll - ventilasjon i garasjeanlegg.

5.6 Bruk av borettslagets midler - fordeling av midler.

5.7 Bruk av borettslagets midler - øke ladekapasitet

5.8 Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

5.9 Forslag fra styret: Utbedring stikkvei

5.1 Forslag fra styret: Utvidelse av sykkelbod og utomhusplan

Sak 5.1. Oppgradering av sykkelbod og utomhusplan (sak 5.4 fra generalforsamling 2023)

Styret fremmet på fjorårets generalforsamling en sak om utvidelse av sykkelboden og oppgradering av utomhusplan, og som ble vedtatt med alminnelig flertall. I ettertid viser det seg at deler av vedtaket bør ha 2/3 flertall. Styret har derfor ikke iverksatt beslutningen, men fremmer saken på nytt for å sikre korrekt saksgang før evt. nytt vedtak.

Vedlegg «Illustrasjon» er fra saksunderlaget til generalforsamlingen i 2023.

Bakgrunnen for saken som ble fremmet på fjorårets generalforsamling er tredelt:

1. Sykkelboden har behov for renovering av enkelte råteskader rundt vinduskarmer, vannbrett og kledning. Det er i tillegg fukt- og soppdannelse på deler av himlingsplatene. Kledningen har et generelt behov for maling. Styret gjør oppmerksom på at det ikke er nødvendig å fremme utbedringer/vedlikehold som sak på generalforsamling – dette er innenfor styrets ordinære handlingsrom og ansvarsplikt. Vedlikeholdsbehovet danner likevel utgangspunkt for resten av saken.
2. Styret ble pålagt av generalforsamlingen i 2022 å utrede mulighetene for flere sykkelparkeringsplasser i borettslaget. Styret har konkludert med at sykkelboden kan utvides å gjøre plass til inntil 80 plasser i fastmonterte uttrekkbare stativer og mener det er for borettslaget en veldig god løsning.
3. Ved utvidelse av sykkelboden vil grøntanlegget bli berørt utenfor boden. Styret tok derfor inn elementer fra Utomhusplanen (diskutert på Generalforsamlingen 2022) i den totale løsningen på saken som ble fremmet på generalforsamling 2023.

Ad. Pkt. 2: Resultat av kartleggingen om sykkelparkering gjort februar 2024.

Kartleggingsundersøkelsen er besvart av 55 av de 80 andelseierne (69%). Det er kartlagt 88 sykler – 9 av disse er parkert i nyetablerte el-sykkelplasser i garasjen, 31 beboere oppgir å parkere sykler i sykkelboden (som har plass til 49, og der det i skrivende stund står parkert 49 sykler). Det er i tillegg hele 50 sykler som er oppgitt plassert utenfor etablert/avlåst sykkelparkering, eksempelvis i egen kjellerbod, på terrasse, på egen garasjeplass, i sykkelstativ utenfor inngangene, e.l. Kartleggingen avdekker også at noen har erfaringer med tyveri fra spesielt sykkelstativer utenfor inngangsdørene og fra egen kjellerbod. Det må også bemerkes at det er ganske mange andelseiere (18 av de 55) som oppgir å ikke eie sykkel, og de fleste av disse har heller ingen planer om å skaffe sykler. De er dermed heller ikke er interessert i utvidelse av sykkelbod. Styret oppfatter at kartleggingen bekrefter at det bør anlegges flere sykkelplasser som er tyverisikret så godt som mulig, både med stativer man kan låse sykkelen fast til, og aller helst også med låst dør inn til oppbevaringsrom.

Det oppsummeres her noen alternativer som styret har diskutert basert på tilbakemeldinger etter kartleggingen:

Alternativ	Fordel	Ulempe
A. Flere sykkelstativer i garasjen	• Låsbare stativer i låst garasje	• Ingen arealer tilgjengelig uten å kjøpe ut garasjeplasser fra andelseiere, anslagsvis kr 300.000 pr plass med potensial for 10-20 sykler pr plass
B. Flere fastmonterte sykkelstativer utenfor inngangene	• Lave kostnader • Mange plasser kan etableres	• Enkel tilgang for tyveri? • Erfaringsmessig lite brukt
C. Sykkelbur utenfor inngangene	• Låsbare stativer og låsbart rom • Kan kombineres med lademulighet? • Mulighet for ca. 4 plasser til hver oppgang	• Kostnad antatt å være som for utvidelse av sykkelbod • Skjemmende og svært plasskrevende • Ca. 4 plasser til hver oppgang
D. Sykkelbur på gjesteparkeringen	• Låsbare stativer og låsbart rom • Kan kombineres med lademulighet? • Større kapasitet ved samlet plassering	• Kostnad antatt å være som for utvidelse av sykkelbod • Redusert kapasitet for gjesteparkering • Mulig hinder for søppeltømming og annen nyttetransport • Krevende snørydding om vinteren
E. Utvidelse av dagens sykkelbod	• Fastmonterte stativ og låsbart rom • Lademulighet • Samlet sett inntil 80 plasser	• Krever utvidelse inn på fellesareal • Kostnadskrevende

Utvidelse av dagens sykkelbod mener styret oppfyller på beste måte borettslagets behov for flere sykkelparkeringer:

- fordi dette både gir låsbare stativ i kombinasjon med låsbart rom
- fordi kostnad til utvidelse kan ses i sammenheng med de nødvendige vedlikeholdsarbeider i dagens sykkelbod
- vil oppfylle deler av ønske om oppgradert uterom
- vil ikke være til sjenanse i et ellers innbydende og velstelt uterom

I fjor var det kraftig prisvekst i Norge og styret anmoder derfor om å justere kostnadsrammen for tiltaket ift. endring i konsumprisindeksen for 2023, ca. 5 % opp og avrundet til nærmeste kr 100 000.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen støtter forslaget om utbygging av sykkelboden og utbedring av uteområdene. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med en tilbyder innenfor en samlet kostnadsramme på 1.800.000 kroner.



Skissen viser hvordan nytt uteområde ved sykkelboden kan se ut, med flere benker og bedre underlag/skiferheller som gir bedre fremkommelighet – bl.a. ved at det anlegges en gangvei til høyre for uteplassen.



Forslag til nye sittebenker og bord til uteplassen – samme leverandør som tidligere.

5.2 Internkontroll - sikkerhet på lekeplassene - robotgressklippere.

Forslag fra Tore Nikø

Styret er personlig ansvarlig for borettslagets lekeplasser.
På generalforsamlingen 23.05.2023 informerte styrets leder om internkontroll og hvor bra dette ble utført.
Loven sier: Ved bruk av plenklipper og annet utstyr skal vanlige forsiktighetsregler gjelde.
Følgende sikkerhetsinformasjonen for Husqvarna robotgressklippere:
ADVARSEL: Ikke bruk produktet hvis det befinner seg personer, spesielt barn, eller kjæledyr i arbeidsområdet.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å fjerne robotgressklippere fra lekeplassene og andre områder hvor det befinner seg personer.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget. På Husqvarna sine websider opplyses følgende:
Kan barn leke på plenen mens Automower® arbeider?
Selv om Automower® bruker lav effekt, kan du fortsatt skade fingrene eller tærne hvis de kommer i kontakt med knivene. En innebygd sikkerhetsfunksjon betyr at kniven stopper automatisk hvis klipperen løftes eller velter. Avstanden mellom det ytre karosseriet og knivene er også ekstra lang, for å unngå at føtter eller hender berører knivene ved et uhell. Likevel anbefaler vi å slå av Automower® hvis små barn og kjæledyr leker på plenen.

Kilde: https://www.husqvarna.com/no/laer-og-oppdag/husqvarna-automower-vanlige-sporsmal/

Styret mener at klipperne har røde lett synlige, tilgjengelige og store STOPP-knapper på toppdeksel som både store barn og voksne enkelt kan stoppe gressklipperne med. Dersom små barn oppholder seg på uteområdene skjer dette normalt under foreldrenes påsyn og ansvar, og stans av klippere er mulig å gjøre for alle sammen slik Husqvarna anbefaler. Dette har styret også opplyst om i felles informasjon til beboere. Når saken nå er oppe for drøfting ser vi at samme informasjon også kan opplyses om på f.eks. skilt som plasseres f.eks. ved lekeapparatene våre, et tiltak styret raskt kan få på plass når sommersesongen starter. Vi kan også inkludere denne informasjonen i våre månedlige tips som deles med alle andelseiere.

Styret vil samtidig påpeke at klipperne er innstilt til å slå gresset på tidspunkter der små barn normalt er i barnehage eller skole nettopp av den årsak at vi ikke ønsker at de skal være til hinder for normal benyttelse av uteområdene våre. Vi vet at enkelte klippere har vært påslått på ukurante tidspunkter etter lengre driftsstans for å ta igjen mye gressklipping.

Styret har registrert kun 2 farlige hendelser i forbindelse med robotklipperne. Begge tilfellene var innenfor en kort periode i juni 2023 etter at en andelseier snudde en av klipperne på hodet noen få meter fra sandkassen, og deretter gikk fra stedet med klipperen liggende med skarpe kniver helt åpent og tilgjengelig ved lekeplassen. Denne situasjonen kunne gitt konsekvenser om barn hadde vært nysgjerrige og tatt på knivene. Utover dette har styret ingen klager eller kjennskap til farlige situasjoner som gjør det nødvendig å fjerne gressklipperne.
Vi har derimot veldig mange positive tilbakemeldinger som styrker styrets innstilling om å beholde robotgressklippere på Grefsenlyst.

5.3 Internkontroll - sikkerhet på lekeplassene - fysisk sperre.

Forslag fra Tore Nikø

Styret er personlig ansvarlig for borettslagets lekeplasser.
På generalforsamlingen 23.05.2023 informerte styrets leder om internkontroll og hvor bra dette var utført. Lekeplasser skal skjermes slik at barn ikke kommer i kontakt med kjøretøy.

Forslag til vedtak:

Styret pålegges å sette opp fysiske sperrer rundt lekeplassene for å unngå at barn kommer i kontakt med kjøretøy.

Styrets innstiling:

Styret mener at lekeplassene er tilstrekkelig sikret mot kjøretøy da vi høsten 2009 installerte kjøretøysperre/bom som hindrer kjøretøy til å kjøre utilsiktet inn mot lekeplassene. Mener flertallet på årsmøtet at det er behov for ytterlige kjøretøysperre så vil styret selvsagt etterkomme det ønsket.

5.4 Internkontroll - sikkerhet på lekeplassene - sandkasser.

Forslag fra Tore Nikø

Styret er personlig ansvarlig for borettslagets lekeplasser.
På generalforsamlingen 23.05.2023 informerte styrets leder om internkontroll og hvor bra dette var utført.
I sandkasser som er avgrenset med impregnerte treverk, skal sanden byttes hvert 2. år. Dette er ikke et krav, men en anbefaling pga akkumulering av stoffer i sanden.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å kontrollere at sanden byttes hvert 2. år.

Styrets innstilling:

styret støtter ikke forslaget da det etter vår oppfatning ikke finnes lovkrav som pålegger oss dette. Vi er på generelt grunnlag positive til utskifting og påfylling av sand i sandkassene når dette vurderes nødvendig. Vi legger ved maildialog med Skan-Kontroll som utøver sertifiserte lekeplasskontroller som bekrefter styrets vurdering.:

«Emne: Re: Krav til utbytting av sand i sandkasse?
Dato: 2024-02-15 07:27
Avsender: "Austad, Jon Lidvar" <Jon.Lidvar.Austad@skan-kontroll.no>
Mottaker: "styret.grefsenlyst@borettslag.net"
<styret.grefsenlyst@borettslag.net>

Hei Mads
Beklager litt lang responstid. Du har helt rett i at der ikke finnes krav til utskifting av sand i sandkasser. Normal fornuft legges til grunn da andre faktorer enn selve sanden må tas med i betraktning. Dette er i all hovedsak dyrehold i nabolag. Hvis ekskrementer i sand er et problem, er jevnlig fjerning av dette en rutine en bør innføre. Men som sagt ingen krav meg bekjent til utskifting av sand.

Sendt fra Outlook for iOS [1]»

5.5 Internkontroll - ventilasjon i garasjeanlegg.

Forslag fra Tore Nikø

På generalforsamlingen 23.05.2023 informerte styrets leder om internkontroll og hvor bra dette var utført.
På generalforsamlingen i 2023 ble det tatt opp problemer med ventilasjonen i garasjeanlegget. Styret var kjent med problemet. Nå 1 år etter er det fortsatt ikke satt i gang utbedring av anlegget. Det er viktig at ventilasjonen er balansert. Veggen som fører opp til garasjeanlegget under blokk E er svart pga mugg og sopp. Ved en internkontroll, som består av visuell kontroll, ville man ha oppdaget problemet. Loven og vedtektene sier at borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å sørge for at ventilasjonsanlegget i garasjen blir balansert.

Styrets innstilling:

styret støtter ikke forslaget.
Det er ingen krav til balansert ventilasjon i garasjeanlegg. Grefsenlyst har en standard løsning for ventilasjon som bekreftes av Bjerke Ventilasjon (borettslagets ventilasjonspartner). Denne informasjonen ble også fremlagt og drøftet på generalforsamling 2023. Se utklipp av dialogen nedenfor.

Påstanden om at styret ikke har fulgt opp temaet om ventilasjon i garasjeanlegget tilbakevises. Det ble ikke fattet noen vedtak om ventilasjon på generalforsamlingen i 2023. Faktum er at saken var oppe til diskusjon og under møtet ble begge forslagene trukket tilbake av forslagsstiller Tore Nikø. Se utklipp fra protokollen:

«5.1 Fuktighet i garasjeanlegget(ventilering) Vedtak: Forslag fra Tore Nikø. Høy luftfuktighet i garasjeanlegg - ventilering Den relative luftfuktigheten i garasjeanlegget er alt for høy, spesielt i vintermånedene. Med så høy fuktighet ruster biler og annet utstyr. Det er 2 ting som kan forhindre høy luftfuktighet -ventilering og fjerning av vann fra garasjegulv. Forslag til utbedring av ventilering - Det er installert 4 avtrekk i garasjeanlegget. Hvis det ikke er nok til-luft vil de ikke fungere tilfredsstillende. Dette bør sjekkes og eventuelt utbedres. - Avtrekksrørene er blokkert i enden noe som gjør at avtrekket kun går gjennom en rist. Bør utbedres. - Det bør installeres hygrostater som erstatter manuell av/på bryter til avtrekksviftene. En hygrostat er en elektronisk innretning som styrer avtrekket slik at ønsket luftfuktighet opprettholdes ved forskjellige temperaturer. Kostnad for 4 hygrostater er ca. kr 8 000 + installasjon + sjekk/utbedring av ventilering. Kostnadene må fordeles på eiere av garasjeplassene

Forslagsstiller trakk sitt forslag. Protokoll fra generalforsamling 2023 - Grefsenlyst borettslag.

Side 2/5
5.2 Fuktighet i garasjeanlegget(fjerning av vann) Vedtak: Forslag fra Tore Nikø: Høy luftfuktighet i garasjeanlegg - fjerning av vann Den relative luftfuktigheten i garasjeanlegget er alt for høy, spesielt i vintermånedene. Med så høy fuktighet ruster biler og annet utstyr. Det er 2 ting som kan forhindre høy luftfuktighet - ventilering og fjerning av vann fra garasjegulv. Forslag til fjerning av vann - Anskaffe 5 vannstøvsugere. - Montere strømuttak på ca. 15 stolper. - Eier av garasjeplass får ansvar for fjerning av vann. - Alt som står på garasjegulv fjernes eller henges på vegg. Jeg har borhammer og kan hjelpe til med montering av oppheng. Prisoverslag 15 strømuttak ca. kr 30 000, 5 vannstøvsugere ca. kr 10 000. Totalt ca. kr 40 000 fordelt på 88 plasser blir ca. kr 450 pr plass.
Forslagsstiller trakk sitt forslag.»

Fra: Stian Svensen <Stian@bj-v.no>
Sendt: mandag 3. april 2023 11:13
Til: Mads Skotheimsvik <madsskotheimsvik@hotmail.com>
Emne: SV: Ventilasjon boder/garasje

Hei.

Kravet er at det skal ventileres.

Hos dere har dere tilluft som er renset via et filter til disse bodene. Som blir trukket ut i garasje, i garasje er det en avtrekk som skaper undertrykk ved å dra luften ut.
Helt standard løsning.

Hva er det han er spørrende om?

Med vennlig hilsen

Stian Svensen
Avdelingsleder Service

M. +47 474 73 449
T. +47 23 30 43 00
E. stian@bj-v.no

bjerkeventilasjon.no

bjerke VENTILASJON

Fra: Mads Skotheimsvik <madsskotheimsvik@hotmail.com>
Sendt: mandag 3. april 2023 09:36
Til: Stian Svensen <Stian@bj-v.no>
Emne: Ventilasjon boder/garasje

Hei Stian

Lenge siden, og det er vel egentlig bra 😊

Et kort spørsmål til deg. En beboer er noe kritisk / spørrende til om ventilasjonen i våre boder/garasjeanlegg er bra nok.

Kan du enkelt si noe om kravet til ventilasjon i slike type rom? Vi er jo bygget etter TEK10 og har idag motoriserte vifter med filter for innluft til boder. Derfra er det over/undertrykk videre inn til garasje hvor det er muligheter for å bruke ekstra motoriserte vifter for utluft fra garasjen ved behov (f.eks høy fuktighet ved snøsmelting fra biler, garasjevask etc).

Regner med at det ikke er like ventilasjonskrav som for beboelsesrom, men er det noen definerte krav når boder/garasjer prosjekteres?

Mvh

Mads Skotheimsvik
Grefsenlyst Brl
+47 90996115

5.6 Bruk av borettslagets midler - fordeling av midler.

Forslag fra Tore Nikø

Alternativ til ny sykkelbod og økt ladekapasitet i garasjen.
Det har den siste tiden vært en unormal kraftig prisstigning, særlig på strøm og mat. I tillegg har Norges Bank hevet styringsrenten 14 ganger fra august 2021 hvor den var 0 til dagens rente på 4.50. De samlede kostnadene har begrenset det private handlingsrommet.
Det er generalforsamlingen som bestemmer hva borettslagets midler skal brukes til.

Jeg har ikke fått opplyst fra styret hva kostnadene for ny sykkelbod blir, men ved forrige generalforsamling var det snakk om kr. 1,7 mill.

Forslag til vedtak: Fordele kr. 1,6 mill. likt mellom de 80 leilighetene slik at hver andelseier får utbetalt kr. 20 000.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget da vi mener borettslaget ikke har frie midler som kan fordeles tilbake til andelseiere.
Borettslagets midler kommer dels fra erstatningssøksmålene mot utbygger der styret vant frem i tre rettsrunder med krav om dekning for kostnader til bl.a. utbedring av sisterner på baderommene m.m.
Resten av sparemidlene kommer fra innkreving av felleskostnader som avsetning til fremtidig vedlikehold.
Dersom forslaget om tilbakebetaling skulle bli vedtatt, vil det føre til behov for høyere økning av fellesgjeld og høyere innkreving av felleskostnader i fremtiden enn vi ellers ville hatt behov for.

Styret mener forøvrig at en tilbakebetaling ikke kan gjennomføres med en lik sum pr. andel da innbetalingene alltid er blitt gjort ut fra fastsatt fordelingsnøkkelen basert på individuelle boligstørrelser. Mindre leiligheter har alltid betalt inn en mindre sum (felleskostnad) enn større leiligheter.

5.7 Bruk av borettslagets midler - øke ladekapasitet

Forslag fra Tore Nikø

Alternativ til ny sykkelbod og fordeling av midler.

Hoel Elektro AS skrev følgende: Det er mulig å øke ladehastigheten i dagens infrastruktur for ladeuttak
tilknyttet hovedkurs 1-5, så lenge antallet samtidige brukere er lavt.
Dagens ladehastighet er maks 3,7kW, men kan settes til 6,9kW. For å øke hastigheten må følgende gjøres:

- Endre installasjonen
- Anskaffe 4 nye uttak
- Bytte 15 ladeuttak

Ved forrige generalforsamling var beløpet for å øke ladekapasiteten satt til kr. 526 000. I dag ville beløpet vært nærmere kr. 600 000.

Siden forrige generalforsamling har politikere satt seg følgende mål for 2025:
- Stortingets vedtatte mål er å stoppe salget av nye diesel- og bensinbiler fra 2025.
- Oslo skal bli nullutslippsby. For å nå målet vil Klimaetaten gå drastisk til verks og tredoble prisen i
bomringen for nye fossilbiler. Bensin- og dieselbiler som blir kjøpt etter 1. januar 2025, skal betale tungbiltakst i bommene.

Hvis disse målene blir vedtatt vil andelen elbiler i garasjeanlegget øke fra dagens 50% til nærmere 100% i løpet av kort tid. Det hjelper da lite å øke kapasiteten fra 3,7kW til 6,9kW. Det har vært en rivende utvikling på ladeutstyr siden ladeanlegget vårt ble installert i 2016. Ofte blir nye løsninger rimeligere enn å oppgradere eksisterende. Kostnadene for nytt anlegg med større inntak og stigekabel vil bli kostbart og det kan derfor være fornuftig å avsette et beløp til økt ladekapasitet.

Forslag til vedtak: Avsette kr. 1,6 mill. til økt ladekapasitet.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget.
Styret utredet flere løsninger i 2023 med konklusjon om at en større økning i ladekapasitet ville kostet borettslaget et ukjent 7-sifret beløp, ref. beregninger gjort av Hoel Elektro.

Forslaget om å øke ladekapasiteten falt da det ble behandlet på generalforsamlingen i 2023.
Styret mener at dagens ladeanlegg der alle garasjeplasser har lademuligheter (ikke raskeste løsning på markedet) er tilfredsstillende nok, og at beboere med behov for hurtiglading inntil videre henvises til eksterne ladestasjoner (f.eks. Storo).

5.8 Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Forslag fra Tore Nikø

Bakgrunnen for innkallelsen er at styrets leder plikter å følge borettslagets vedtekter, følge lovverket og gi riktige opplysninger til generalforsamlingen. Dette er forsømt og borettslaget kan ikke ha en leder som forsøker å bryte eller omgå lover og vedtekter.

Styret ville i ordinær generalforsamling 2021 endre vedtektene for borettslagets vedlikeholdsplikt.

5.3 Forslag fra styret - Nytt punkt 5-1, 4 i vedtektene
Forslag til vedtak:
Styret har erfart at det er behov for å avklare hvem som har ansvaret for dekket på terrassene og verandaene.
Vi har hittil praktisert at det er andelseiers ansvar å vedlikeholde og utbedre dekket, og det er også i tråd med rettspraksis på området.
Dette er imidlertid ikke nedfelt i vedtektene våre, og Styret ønsker følgelig å rette opp i dette ved å legge til et nytt punkt som regulerer forholdet.

Nytt punkt 5-1, 4 legges til i vedtektene:
"Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde og eventuelt skifte ut dekket på egen veranda eller terrasse.

Dersom andelseiers vedlikehold utføres på en slik måte og med slike midler at underliggende konstruksjon blir skadet, kan Styret pålegge andelseier å dekke kostnadene ved utbedring av denne konstruksjonen."

Dette er direkte feilinformasjon til generalforsamlingen.
Andelseiere har aldri hatt ansvaret for dekket på terrassene og verandaene. Dekket på terrassene er tak på leilighetene under og man kan derfor ikke legge ansvaret for dekket på den som har eksklusiv bruksrett til terrassene.
Eyvind Skaar og Tore Nikø fikk stoppet dette forslaget. Styret fikk klar beskjed om at hvis ikke forslaget ble trukket, ville vi gå til sak mot Grefsenlyst borettslag ved styrets leder.
Forslaget ble trukket.

Styret ville i ordinær generalforsamling 2022 bygge om og bygge på sykkelbod.

Fra vedtektene i Grefsenlyst borettslag:
8-3 Styrets vedtak

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Tore Nikø fikk stoppet ombyggingen og påbyggingen av sykkelboden da kravet er med minst to tredjedels flertall.

Styret skriver i julebrev fra styret 2023:
Styret fremmet en sak for generalforsamlingen om å utvide sykkelboden.
Forslaget skulle vært fremmet med krav om 2/3 flertall, noe som dessverre ikke ble gjort. Derfor vil vi fremme saken på nytt til våren 2024 for å sikre korrekt beslutning i saken. Investeringen i ny sykkelbod er stor og vi må sikre oss at grunnlaget for den er best mulig fundert.

I henhold til lovverket har ulovlig bruk av midler en strafferamme på 2 år. Ved grove tilfeller er strafferammen 3 år. I dette tilfellet vil domstolene bedømme det som et grovt tilfelle da det er styret ved styrets leder som har forsøkt å misbruke kr 1 700 000.

Forslag til vedtak: Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling for valg av ny styreleder.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget.
Styret følger ikke forslagsstiller sin argumentasjon for mistillit til sittende styreleder. Det var et samlet årsmøte under ledelse av styret, med faglig støtte av vår rådgiver i USBL, som i 2023 gjorde en feilvurdering knyttet til kravet om kvalifisert flertall (2/3) i saken som gjaldt sykkelbod.
Da dette ble belyst i etterkant av årsmøtet fikk styret saken vurdert på nytt med støtte av USBL sitt juridiske fagmiljø. Selv dette fagmiljøet hadde vanskeligheter med å fastslå eksakt og korrekt rettshåndhevelse fordi deler av vedtaket (reparasjoner av eksisterende sykkelboden og oppgradering av uteplassen), var lovlig besluttet med 50% flertall, mens andre deler av prosjektet (påbygg av sykkelboden) skulle vært besluttet med 2/3 flertall. På denne bakgrunn valgte styret å informere om at vedtaket som alle først trodde var lovlig fattet, likevel viste seg å ikke være lovlig fattet.

Det var for øvrig Tore Nikø som gjorde styret oppmerksom på at det var brukt feil flertallskrav ved voteringen.

Det har aldri vært tilsiktet fra verken styret eller USBL å villede generalforsamlingen for å få forslaget vedtatt.
Tilbudet fra entreprenør ble aldri bestilt.

5.9 Utbedring stikkvei

Styret fremmer følgende forslag:

Stikkveien fra Grefsenkollveien og inn til vår avkjørsel har blitt veldig dårlig og full av hull i løpet av vinteren. Veien brukes som kjent av beboerne i nr. 12 og nr. 16 i tillegg til oss, så kostnadene ved en utbedring vil bli søkt delt på disse tre boligselskapene.
Styret antar at kostnaden for vår andel kan bli inntil kr 100 000 og ber om generalforsamlingens tilslutning til det.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å bevilge inntil kr 100 000 som vår andel av utbedringskostnadene for stikkveien fra Grefsenkollveien.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øyvind Rutledal
Styremedlem, Ann-Cathrin Nyberg
Styremedlem, Sigrid Rannem
Styremedlem, Frode Mycklebye
Styremedlem, Mads Skotheimsvik
Varamedlem, Ole Gunnar Schmidt

6.1 Valg av 3 styremedlemmer

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat tilk USBLs generalforsamling 6. mai 2024

6.4 Valg av valgkomite

7. Valgkomiteens innstilling

8. Innkomne forslag (original fra forslagsstiller) Sak 5.2-5.8

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 208 299**	**4 080 757**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 663 829	3 986 809
Tilbakeføring av avskrivning	47 295	47 295
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-298 750
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 315 730	-10 040 047
Endringer i andre langsiktige poster	-1 039 152	6 432 234
B. Årets endring disponible midler	**356 242**	**127 542**
C. Disponible midler	**4 564 541**	**4 208 299**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 864 687	4 918 151
Kortsiktig gjeld	-300 145	-709 852
C. Disponible midler	**4 564 541**	**4 208 299**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Grefsenlyst borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 373 480	6 495 328	6 386 940	7 677 100
Sum leieinntekt		**7 373 480**	**6 495 328**	**6 386 940**	**7 677 100**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	98 782	95 951	80 000	80 000
Sum annen inntekt		**98 782**	**95 951**	**80 000**	**80 000**
Sum inntekt		**7 472 262**	**6 591 280**	**6 466 940**	**7 757 100**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	35 250	28 200	28 000	35 250
Styrehonorar	3	250 000	200 000	250 000	260 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	47 295	47 295	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		543 916	522 144	400 000	450 000
Kostnad eiendom/lokale	5	453 015	377 660	485 000	494 000
Kommunale avgifter/renovasjon		770 921	652 208	730 000	820 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	5 910	23 792	6 000	100 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	29 335	23 165	47 000	52 000
Reparasjon og vedlikehold	8	716 183	538 327	3 280 000	2 955 100
Revisjonshonorar		8 773	8 205	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		119 065	115 709	120 000	124 000
Andre honorar		53 289	125 463	236 000	36 001
Kontorkostnad		20 875	33 895	30 000	5 000
TV/bredbånd		376 569	437 911	370 000	380 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		743	1 617	25 000	25 000
Provisjonskostnad		382	0	0	0
Kontingent og gaver		24 985	25 184	24 000	24 000
Forsikring		351 649	322 991	337 000	357 000
Eiendomsskatt		1 186	0	0	0
Andre kostnader		110 367	60 668	76 000	166 000
Sum kostnad		**3 919 707**	**3 544 433**	**6 452 000**	**6 291 351**
Driftsresultat før IN		**3 552 555**	**3 046 847**	**14 940**	**1 465 749**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 639 152	2 400 114	0	0
Driftsresultat etter IN		**5 191 707**	**5 446 961**	**14 940**	**1 465 749**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		171 953	96 585	5 000	5 000
Rentekostnad		2 699 831	1 556 737	1 760 540	3 160 000
Netto finansposter		**2 527 878**	**1 460 152**	**1 755 540**	**3 155 000**
Årsresultat		**2 663 829**	**3 986 809**	**-1 740 600**	**-1 689 251**
Overført til/fra annen egenkapital		2 663 829	3 986 809	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 663 829**	**3 986 809**	**0**	**0**

Balanse 2023 Grefsenlyst borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	325 337 800	325 337 800
Påkostninger	4	784 711	784 711
Andre driftsmidler	4	455 729	503 025
Sum anleggsmidler		**326 578 240**	**326 625 535**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		92 279	65 191
Kundefordringer		763	50 240
Forskuddsbetalte kostnader		207 429	492 086
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 564 216	4 310 634
Sum omløpsmidler		**4 864 687**	**4 918 151**
SUM EIENDELER		**331 442 926**	**331 543 686**

Balanse 2023 Grefsenlyst borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		**400 000**	**400 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 560 725	41 896 896
Sum opptjent egenkapital		**44 560 725**	**41 896 896**
Sum egenkapital	**9**	**44 960 725**	**42 296 896**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	58 706 922	60 022 652
Borettsinnskudd		92 145 150	92 145 150
IN nedbetalt fellesgjeld	10	135 329 984	136 369 136
Sum langsiktig gjeld		**286 182 056**	**288 536 938**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 040	4 145
Leverandørgjeld		252 186	634 706
Påløpne renter		17 049	12 005
Annen kortsiktig gjeld		26 871	58 997
Sum kortsiktig gjeld		**300 145**	**709 852**
Sum gjeld		**286 482 201**	**289 246 790**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**331 442 926**	**331 543 686**
Pantstillelser	11	286 182 056	288 536 938

Sted:_____ Dato:_____

Øyvind Rutledal Styreleder	Sigrid Rannem Styremedlem	Mads Skotheimsvik Styremedlem
Ann-Cathrin Nyberg Styremedlem	Frode Mycklebye Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 528 780	3 282 588
3601 Innbetalte fellesutgifter	107 796	100 272
3609 Leie parkering	296 736	275 640
3615 Gass akonto	0	89 675
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 729 758	1 542 713
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	710 410	1 204 440
Sum	**7 373 480**	**6 495 328**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Ladestasjoner el-bil	82 382	81 151
3999 Årsavgift betalingsløsning ladestasjon	16 400	14 800
Sum	**98 782**	**95 951**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	250 000	200 000
Sum	**285 250**	**228 200**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendomme inkl tomt	Bom	Infrastruktur elbil-lading	Porttelefonanleg	Robotgressklipp	Takrenner balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	325 337 800	50 000	485 961	366 250	195 457	298 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	325 337 800	50 000	485 961	366 250	195 457	298 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	44 443	0	61 042	50 493	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	325 337 800	5 557	485 961	305 208	144 964	298 750
Årets avskrivninger :	0	3 333	0	24 417	19 546	0
Anskaffelsesår :	2009	2010	2019	2021	2021	2022
Antatt levetid i år :		15		15	10	

Borettslagets eiendom er forsikret gjennom Gjensidige polise nr. 89887152.

Borettslaget består av 80 andeler og 1 næringsandel.
Eiendommen er oppført på G.nr 75, b.nr 807 i Oslo Kommune. Eiertomt på 8 828,8 kvm og utgjør 58 560 804 kr av byggets verdi.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	226 814	202 953
6340 Heisalarm	20 621	23 957
6341 Brannalarm	18 536	21 477
6360 Vask/service moloker	16 063	125
6361 Fast renhold	102 381	103 695
6364 Matteleie	31 071	22 320
6391 Snømåking/strøing/feiing	10 908	0
6392 Containerleie/tømming	5 040	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	21 581	3 134
Sum	**453 015**	**377 660**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Drift hjemmeside	5 910	5 550
6490 Andre leiekostnader	0	18 242
Sum	**5 910**	**23 792**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	325
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	23 444	8 544
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	913	13 824
6552 Driftsmateriell	4 978	471
Sum	**29 335**	**23 165**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	18 930	305
6603 Vedlikehold elektro	116 999	62 262
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	1 066
6608 Vedlikehold varmeanlegg	4 933	4 734
6611 Vedlikehold heiser	274 372	221 413
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	57 049	55 799
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 535	72 938
6621 Vedlikehold tekniske anlegg/ventilasjon	185 313	147 969
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6642 Snekkerarbeid	9 435	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	477
6644 Fasade/balkonger	0	2 950
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	-50 000
6648 Vedlikehold dører og porter	30 616	18 414
Sum	**716 183**	**538 327**

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	400 000	0	400 000
Sum innskutt egenkapital	**400 000**	**0**	**400 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	41 896 896	2 663 829	44 560 725
Sum opptjent egenkapital	**41 896 896**	**2 663 829**	**44 560 725**
Sum egenkapital	**42 296 896**	**2 663 829**	**44 960 725**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	**98207532118**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.09.2059
Opprinnelig lånebeløp:	218 129 721
Lånesaldo 01.01:	60 022 652
Avdrag i perioden:	1 315 730
Lånesaldo 31.12:	**58 706 922**
Saldo 5 år frem i tid:	55 627 775
Andelssaldo 01.01:	136 369 136
Innbetalt IN i perioden:	600 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 639 152
Andelssaldo 31.12:	**135 329 984**
Sum pantegjeld for lån:	**194 036 906**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207532118	1	3 931 618	3 931 618
	2	3 182 738	6 365 476
	1	2 995 518	2 995 518
	1	2 870 705	2 870 705
	1	2 683 485	2 683 485
	1	2 549 033	2 549 033
	1	2 481 150	2 481 150
	1	2 371 452	2 371 452
	1	2 025 113	2 025 113
	1	1 933 231	1 933 231
	1	1 893 763	1 893 763
	2	1 862 713	3 725 426
	1	1 825 781	1 825 781
	1	1 716 182	1 716 182
	1	1 653 776	1 653 776
	1	1 617 007	1 617 007
	1	1 372 946	1 372 946
	1	1 341 743	1 341 743
	1	1 204 448	1 204 448
	1	1 185 726	1 185 726
	1	1 172 789	1 172 789
	1	1 154 523	1 154 523
	1	915 478	915 478
	1	852 891	852 891
	1	836 992	836 992
	1	832 088	832 088
	1	808 601	808 601
	1	751 888	751 888

Langsiktig gjeld

1	695 182	695 182
1	652 118	652 118
1	547 753	547 753
1	407 763	407 763
1	292 170	292 170
1	291 231	291 231
1	258 209	258 209
1	210 926	210 926
1	156 017	156 017
1	126 724	126 724

Bokført verdi av eiendeler er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	194 036 906
Innskuddskapital	92 145 150
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**286 182 056**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**326 122 511**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Grefsenlyst borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grefsenlyst borettslag

Styreleder	Øyvind Rutledal (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Mads Skotheimsvik (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Frode Mycklebye (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Sigrid Rannem (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Ann-Cathrin Nyberg (sign.)	19.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Grefsenlyst Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grefsenlyst Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: D7MZ2-6FS0H-Q8KNC-VY26F-ECUMH-QXYEN

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: D7MZ2-6FS0H-Q8KNC-VY26F-ECUMH-QXYEN

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-20 13:18:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D7MZ2-6FS0H-Q8KNC-VY26F-ECUMH-QXYEN

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

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

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

Årsmelding 2023 - Grefsenlyst borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øyvind Rutledal
Styremedlem, Ann-Cathrin Nyberg
Styremedlem, Sigrid Rannem
Styremedlem, Frode Mycklebye
Styremedlem, Mads Skotheimsvik
Varamedlem, Ole Gunnar Schmidt

Styret i Grefsenlyst borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Grefsenlyst borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Grefsenlyst borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 947137565
Grefsenlyst borettslag består av 80 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Grefsenlyst borettslag er fullverdiforsikret i Tryg, avtalenr 8727256. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Grefsenlyst borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret avholdt 9 møter i løpet av året.

Saker som oppstår mellom styremøtene, løser vi i hovedsak via telefon og e-post for å unngå for lang responstid på henvendelser til styret.

Styret gjennomgår jevnlig leverandøravtaler med sikte på å få best mulig pris på varer og tjenester vi kjøper. De to siste årene har renten på felleslånet økt mye som resultat av renteøkningene fra Norges Bank, og det påvirker oss også. Renten er nå kanskje i ferd med å flate ut og vi holder jevnlig kontakt med bankene for å sikre oss best mulig rente på felleslånet til enhver tid.

I november avholdt vi en anbudsrunde på bygningsforsikringen og resultatet ble at vi valgte Tryg denne gangen fordi de reduserte premien med rundt kr 65 000 i forhold til tilbudet fra tidligere selskap!

Styret vurderte også om vi skulle bytte forretningsfører, men kom til at vi fortsetter med USBL som vi har hatt siden etableringen av borettslaget i 2009.
Da vi sammenholdt pluss og minus ved et eventuelt skifte, konkluderte vi med at for vårt borettslag var tilknytningen til USBL det beste alternativet.

Styret har behandlet mange ulike saker også dette året. Vi legger alltid en liten status ut på www.grefsenlyst.no etter hvert styremøte, og sender en epost om sakene til alle som har lagt inn sin epostadresse på «Min Side» hos USBL. Vi oppfordrer alle til å legge inn en aktiv e-postadresse der, for vi får fortsatt feilmelding på utsendelser vi gjør digitalt. Gå gjerne inn på «Min side» på usbl.no for å sjekke om e-postadressen din stemmer.

Strømprisene varierer mye og det har ført til at vi har måttet justere prisen på lading av elbiler. Vi kommer fremover til å justere ladeprisen to ganger i året; 1. januar og 1. juli. På denne måten blir belastningen for lading rimelig korrekt. Målet er at borettslagets kostnader til strøm og vedlikehold av ladeanlegget skal dekkes av brukerne, og det har vi lyktes med hittil.

Styret fremmet en sak for generalforsamlingen våren 2023 om å utvide sykkelboden og oppgradere uteområdene.
Forslaget krevde 2/3 flertall, som styret først etter generalforsamlingen ble klar over. Vedtaket er derfor ikke iverksatt, og vi vil fremme saken på nytt våren 2024 for å sikre korrekt beslutning i saken. Investering i ny sykkelbod er stor, og vi må sikre oss at grunnlaget for beslutningen er korrekt fundert.

Nødvendig vedlikeholdsarbeid i garasjeanlegget er utført. Det er etablert hulkilløsninger for å forebygge betongskader som følge av vann.

Generalforsamlingen ble avholdt i mai 2023 med flere saker som skapte betydelig engasjement!
Styret oppfordrer alle til å møte på generalforsamlingene og det etterfølgende beboermøtet for å få best mulig innblikk i borettslagets drift.
En bonus er at man i tillegg blir kjent med flere naboer.

Generalforsamling i 2024 er fastsatt til tirsdag 19. mars klokken 18:00 i Sameierstuen i Grefsenkollveien 12 som vanlig.

Deltagelsen på dugnadene på Grefsenlyst har alltid vært god og vi får utført mye nødvendig arbeid i tillegg til at vi styrker bomiljøet ved at flere blir kjent med hverandre.

I august avholdt vi igjen sommerfest med mange feststemte deltagere! Styret fikk i etterkant av festen mange svært positive kommentarer som også uttrykte håp om at arrangementet kan bli en tradisjon.

I 2024 har borettslaget 15 års jubileum så vi satser på nok en festfylt aften 23. august. Sett av datoen allerede nå!

Til slutt vil vi fortsatt oppfordre alle til å følge med på hvem de slipper inn i anlegget og ikke la noen «henge på» som man ikke kjenner.
Spør hvem de skal besøke! Dette er for alles sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret

GENERALFORSAMLING 2024 – GREFSENLYST BORETTSLAG

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN

Generalforsamlingen velger borettslagets styre og valgkomite. Valgkomiteen er generalforsamlingens forlengede arm og skal gjøre en grundig vurdering av både det sittende styret og av nye kandidater.

Ifølge vedtektene skal styret bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer, og kan i tillegg ha inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år, varamedlemmer for 1 år. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har sendt ut to informasjonsskriv til beboerne (10. og 16. februar). I tillegg ble det sendt ut en melding 18. februar om utvidet frist pga. en feil i tidligere utsendelse.

I år er tre styremedlemmer og to varamedlemmer på valg. En ny beboer har meldt sitt kandidatur som vara; i tillegg har de tre styremedlemmene og varamedlemmet som er på valg, meldt at de gjerne tar gjenvalg. Dette innebærer at vi, også i år, har kandidater til alle ledige verv i borettslagets styre.
(Se vedlagte kandidatinformasjon.)

Valgkomiteens vurderinger

Grefsenlyst borettslag er en stor og sammensatt virksomhet, og styret forvalter store verdier på vegne av beboerne. Styrets sammensetning og samlede kvalifikasjoner er viktig for å opprettholde en stabil drift. Spesielt for de tyngste vervene vektlegger valgkomiteen erfaring fra tilsvarende virksomheter i tillegg til andre relevante kvalifikasjoner.

Samtidig er fornyelse av styrets sammensetning viktig på sikt. Valgkomiteen har som mål å rekruttere flere kvinner og yngre beboere, og varamedlem viser seg å være et hensiktsmessig rekrutteringsverv.

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL NYTT STYRE

Til de tre ledige styrevervene er det tre kandidater:

- Mads Skotheimsvik – sittende styremedlem *(nestleder)*
- Sigrid Rannem – sittende styremedlem
- Frode Mycklebye – sittende styremedlem *(rykket opp fra varaplass i perioden)*

Til de to varaplassene er det to kandidater:

- Ole Gunnar Schmidt – sittende varamedlem
- Hilde Heggelund – NY

Valgkomiteen ber generalforsamlingen gi sin tilslutning til følgende innstilling:

1. *Styreleder Øyvind Rutledal – IKKE på valg*
2. **Styremedlem: Mads Skotheimsvik – GJENVALG (velges for 2 år)**
3. **Styremedlem: Sigrid Rannem – GJENVALG (velges for 2 år)**
4. *Styremedlem: Ann-Cathrin Nyberg – IKKE på valg*
5. **Styremedlem: Frode Mycklebye – GJENVALG (velges for 2 år)**
6. **Varamedlem: Ole Gunnar Schmidt – GJENVALG (velges for 1 år)**
7. **Varamedlem: Hilde Heggelund – NY (velges for 1 år)**

Innstillingen er enstemmig.

VALG AV NY VALGKOMITE

Valgkomiteen har bestått av Kari Frodesen og Ingvill Eriksen. Begge tar gjenvalg.

Oslo, 25. februar 2024
/ Valgkomiteen Grefsenlyst

VEDLEGG til valgkomiteens innstilling – informasjon om kandidatene:

Navn	**Mads Skotheimsvik**
Kandidatur	Styremedlem GJENVALG
Botid	2009
Alder	43
Yrke/fagområde	Sikkerhet / beredskap / politi
Relevant kompetanse/ interesser	I ulike styrer (borettslag/sameier) sammenhengende siden 2002, i styret Grefsenlyst siden 2009. Mest aktiv på forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom/bygg.
Navn	**Sigrid Rannem**
Kandidatur	Styremedlem GJENVALG
Botid	2009 (totalt 13 år over to perioder)
Alder	59
Yrke/fagområde	Sykepleier/prosjektleder Nye Aker Sykehus.
Relevant kompetanse/ interesser	Bred styreerfaring (borettslag, veilag, høyskoler), lang ledererfaring fra komplekse virksomheter, erfaring med offentlig saksbehandling.
Navn	**Frode Mycklebye**
Kandidatur	Styremedlem GJENVALG
Botid	Februar 2022
Alder	52
Yrke/fagområde	Sivilingeniør elkraft. Jobber med nettutvikling i Elvia.
Relevant kompetanse/ interesser	Styremedlem Akebakkeskogen brl 2014-17.
Navn	**Ole Gunnar Schmidt**
Kandidatur	Varamedlem GJENVALG
Botid	2010
Alder	57
Yrke/fagområde	Jobber i en produksjonsbedrift (Essity) med ledelse, salg og marked.
Relevant kompetanse/ interesser	Tidligere styreleder Akebakkeskogen brl (4 år) og styremedlem Nordseter Vel (4 år).
Navn	**Hilde Heggelund**
Kandidatur	Varamedlem NY
Botid	2023
Alder	73
Yrke/fagområde	Jurist. Pensjonert.
Relevant kompetanse/ interesser	Styreverv (3-4 år) sameiet Grefsenveien 105. Diverse arbeidsområder.

kf/25.02.2024

8. Innkomne forslag fra forslagsstiller(originaler sak 5.2 – 5.8)

5.1 Internkontroll - sikkerhet på lekeplassene - robotgressklippere.
Forslag fra Tore Nikø
Styret er personlig ansvarlig for borettslagets lekeplasser.
På generalforsamlingen 23.05.2023 informerte styrets leder om internkontroll og hvor bra dette ble utført.
Loven sier: Ved bruk av plenklipper og annet utstyr skal vanlige forsiktighetsregler gjelde.
Følgende sikkerhetsinformasjonen for Husqvarna robotgressklippere:
ADVARSEL: Ikke bruk produktet hvis det befinner seg personer, spesielt barn, eller kjæledyr i arbeidsområdet.
Forslag til vedtak: Styret pålegges å fjerne robotgressklippere fra lekeplassene og andre områder hvor det befinner seg personer.

5.2 Internkontroll - sikkerhet på lekeplassene - fysisk sperre.
Forslag fra Tore Nikø
Styret er personlig ansvarlig for borettslagets lekeplasser.
På generalforsamlingen 23.05.2023 informerte styrets leder om internkontroll og hvor bra dette var utført.
Lekeplasser skal skjermes slik at barn ikke kommer i kontakt med kjøretøy.
Forslag til vedtak: Styret pålegges å sette opp fysiske sperrer rundt lekeplassene for å unngå at barn kommer i kontakt med kjøretøy.

5.3 Internkontroll - sikkerhet på lekeplassene - sandkasser.
Forslag fra Tore Nikø
Styret er personlig ansvarlig for borettslagets lekeplasser.
På generalforsamlingen 23.05.2023 informerte styrets leder om internkontroll og hvor bra dette var utført.
I sandkasser som er avgrenset med impregnerte treverk, skal sanden byttes hvert 2. år. Dette er ikke et krav, men en anbefaling pga akkumulering av stoffer i sanden.
Forslag til vedtak: Styret pålegges å kontrollere at sanden byttes hvert 2. år.

5.4 Internkontroll - ventilasjon i garasjeanlegg.
Forslag fra Tore Nikø
På generalforsamlingen 23.05.2023 informerte styrets leder om internkontroll og hvor bra dette var utført.
På generalforsamlingen i 2023 ble det tatt opp problemer med ventilasjonen i garasjeanlegget. Styret var kjent med problemet. Nå 1 år etter er det fortsatt ikke satt i gang utbedring av anlegget. Det er viktig at ventilasjonen er balansert. Veggen som fører opp til garasjeanlegget under blokk E er svart pga mugg og sopp. Ved en internkontroll, som består av visuell kontroll, ville man ha oppdaget problemet. Loven og vedtektene sier at borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
Forslag til vedtak: Styret pålegges å sørge for at ventilasjonsanlegget i garasjen blir balansert.

5.5 Bruk av borettslagets midler - fordeling av midler.
Forslag fra Tore Nikø
Alternativ til ny sykkelbod og økt ladekapasitet i garasjen.
Det har den siste tiden vært en unormal kraftig prisstigning, særlig på strøm og mat. I tillegg har Norges Bank hevet styringsrenten 14 ganger fra august 2021 hvor den var 0 til dagens rente på 4.50. De samlede kostnadene har begrenset det private handlingsrommet.
Det er generalforsamlingen som bestemmer hva borettslagets midler skal brukes til.
Jeg har ikke fått opplyst fra styret hva kostnadene for ny sykkelbod blir, men ved forrige generalforsamling var det snakk om kr. 1,7 mill.

Forslag til vedtak: Fordele kr. 1,6 mill. likt mellom de 80 leilighetene slik at hver andelseier får utbetalt kr. 20 000.

5.6 Bruk av borettslagets midler - øke ladekapasiteten.
Forslag fra Tore Nikø
Alternativ til ny sykkelbod og fordeling av midler.
Hoel Elektro AS skrev følgende: Det er mulig å øke ladehastigheten i dagens infrastruktur for ladeuttak tilknyttet hovedkurs 1-5, så lenge antallet samtidige brukere er lavt.
Dagens ladehastighet er maks 3,7kW, men kan settes til 6,9kW. For å øke hastigheten må følgende gjøres:
- Endre installasjonen
- Anskaffe 4 nye uttak
- Bytte 15 ladeuttak

Ved forrige generalforsamling var beløpet for å øke ladekapasiteten satt til kr. 526 000. I dag ville beløpet vært nærmere kr. 600 000.
Siden forrige generalforsamling har politikere satt seg følgende mål for 2025:
- Stortingets vedtatte mål er å stoppe salget av nye diesel- og bensinbiler fra 2025.
- Oslo skal bli nullutslippsby. For å nå målet vil Klimaetaten gå drastisk til verks og tredoble prisen i bomringen for nye fossilbiler. Bensin- og dieselbiler som blir kjøpt etter 1. januar 2025, skal betale tungbiltakst i bommene.

Hvis disse målene blir vedtatt vil andelen elbiler i garasjeanlegget øke fra dagens 50% til nærmere 100% i løpet av kort tid. Det hjelper da lite å øke kapasiteten fra 3,7kW til 6,9kW.
Det har vært en rivende utvikling på ladeutstyr siden ladeanlegget vårt ble installert i 2016. Ofte blir nye løsninger rimeligere enn å oppgradere eksisterende. Kostnadene for nytt anlegg med større inntak og stigekabel vil bli kostbart og det kan derfor være fornuftig å avsette et beløp til økt ladekapasitet.
Forslag til vedtak: Avsette kr. 1,6 mill. til økt ladekapasitet.

5.7 Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Forslag fra Tore Nikø
Bakgrunnen for innkallelsen er at styrets leder plikter å følge borettslagets vedtekter, følge lovverket og gi riktige opplysninger til generalforsamlingen. Dette er forsømt og borettslaget kan ikke ha en leder som forsøker å bryte eller omgå lover og vedtekter.

Styret ville i ordinær generalforsamling 2021 endre vedtektene for borettslagets vedlikeholdsplikt.

5.3 Forslag fra styret - Nytt punkt 5-1, 4 i vedtektene
Forslag til vedtak:
Styret har erfart at det er behov for å avklare hvem som har ansvaret for dekket på terrassene og

verandaene.

Vi har hittil praktisert at det er andelseiers ansvar å vedlikeholde og utbedre dekket,
og det er også i tråd med rettspraksis på området.
Dette er imidlertid ikke nedfelt i vedtektene våre, og Styret ønsker følgelig å rette opp
i dette ved å legge til et nytt punkt som regulerer forholdet.

Nytt punkt 5-1, 4 legges til i vedtektene:
"Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde og eventuelt skifte
ut dekket på egen veranda eller terrasse.
Dersom andelseiers vedlikehold utføres på en slik måte og med slike midler at underliggende konstruksjon blir skadet, kan Styret pålegge andelseier å dekke kostnadene ved utbedring av denne konstruksjonen."

Dette er direkte feilinformasjon til generalforsamlingen.
Andelseiere har aldri hatt ansvaret for dekket på terrassene og verandaene. Dekket på terrassene er tak på leilighetene under og man kan derfor ikke legge ansvaret for dekket på den som har eksklusiv bruksrett til terrassene.
Eyvind Skaar og Tore Nikø fikk stoppet dette forslaget. Styret fikk klar beskjed om at hvis ikke forslaget ble trukket, ville vi gå til sak mot Grefsenlyst borettslag ved styrets leder.
Forslaget ble trukket.

Styret ville i ordinær generalforsamling 2022 bygge om og bygge på sykkelbod.

Fra vedtektene i Grefsenlyst borettslag:
8-3 Styrets vedtak

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Tore Nikø fikk stoppet ombyggingen og påbyggingen av sykkelboden da kravet er med minst to tredjedels flertall.

Styret skriver i julebrev fra styret 2023:
Styret fremmet en sak for generalforsamlingen om å utvide sykkelboden.
Forslaget skulle vært fremmet med krav om 2/3 flertall, noe som dessverre ikke ble gjort. Derfor vil vi fremme saken på nytt til våren 2024 for å sikre korrekt beslutning i saken. Investeringen i ny sykkelbod er stor og vi må sikre oss at grunnlaget for den er best mulig fundert.

I henhold til lovverket har ulovlig bruk av midler en strafferamme på 2 år. Ved grove tilfeller er strafferammen 3 år. I dette tilfellet vil domstolene bedømme det som et grovt tilfelle da det er styret ved styrets leder som har forsøkt å misbruke kr 1 700 000.

Forslag til vedtak: Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling for valg av ny styreleder.

Vedtekter

for

Grefsenlyst borettslag Org nr: 947 137 565

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 18. august 2009, sist endret den 24. april 2017

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune med adresse Grefsenkollveien 14 og har forretningskontor i Oslo kommune.

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

(5) Garasjeplassene kan kun disponeres og eies av andelseiere og beboere i Grefsenlyst borettslag.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Ved forsikringsskader der borettslagets bygningsforsikring må benyttes, skal styret konsulteres før avtale om utbedring inngås.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Kameraovervåkning og gjesteparkering

12-1 Kameraovervåkning
Borettslaget har kameraovervåkning på eiendommen for å forebygge og bidra til identifisering og oppklaring av straffbare forhold.

12-2 Gjesteparkering
Gjesteparkering er til bruk for gjester. Regler for bruk av gjesteparkeringen er oppslått ved parkeringsplassen. Regelverket håndheves av ekstern leverandør. Parkering i strid med regelverket medfører risiko for bøter/borttauing.

HUSORDENSREGLER FOR GREFSENLYST BRL. SIST OPPDATERT PÅ GENERALFORSAMLINGEN 09.04.2019

1.
Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret kan pålegge seksjonseier tvangssalg av seksjonen. Som vesentlig brudd regnes utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe for andre.

2.
Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler, som må endelig vedtas av påfølgende Generalforsamling. Instrukser gitt av vaktmester i h.h.t. vedtekter og husordensregler skal følges av alle beboerne og de som gis adgang til leilighetene /eiendommen.

3.
Det er ikke anledning til å fremleie leiligheter i borettslaget uten at det er søkt og godkjent av Styret. Andelseier har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av de som disponerer boligen.

4.
Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes løst mellom dem det gjelder.

5.
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kast ikke annet enn toalettpapir i toalettet. Dette er for å unngå tilstoppede rør. Dersom rørene likevel blir tette, må det ikke brukes oppløsningsmidler som utvikler varme da det kan skade rørene.

6.
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er båndtvang på borettslagets område. Dyreekskrementer må fjernes.

7.
Det er ikke tillatt å røyke i alle felles innearealer og i garasjen.. Unngå røyking rett i nærheten av andre beboeres leiligheter.

8.
Ved lek og aktivitet på borettslagets fellesareal, må det vises hensyn slik at det ikke oppstår skade på eiendom, eller er til fare for andre.

9.
Det skal være alminnelig ro fra kl.23.00 til 07.00,

10.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal avsluttes senest kl.20.00 på hverdager. Lørdager er det bare tillatt mellom kl.11.00 og 17.00. På søndager og helligdager bør denne type arbeid unngås. Musikkanlegg skal brukes slik at naboer ikke forstyrres.

11.
For å unngå skadedyr er det ikke tillatt å legge ut mat til fugler fra balkonger, vinduer eller på borettslagets uteområder.

12.
Ikke slipp inn personer som du ikke kjenner. Pass alltid på å låse døren til felles bodanlegg.

13.
Andelseiere/leietakere har opplysningsplikt til styret dersom de oppdager skadedyr i sin leilighet.

14.
Sykler, barnevogner og andre private gjenstander må ikke hensettes i fellesarealer/garasjeplasser til hinder for rømningsvei, renhold og generell adkomst.

Parkering skal kun skje innenfor oppmerkede plasser i garasjen.
Lading av elbil skal kun skje via godkjent ladestasjon.

15.
Kjøring på gangveien skal begrenses til helt nødvendig kjøring, transport av syke/funksjonshemmede, samt kjøring av store/tunge ting..
Kjøring med mopeder/motorsykler er ikke tillatt.

16.
Søppelkassene på parkeringsplassen utenfor A-blokken er ment for husholdningsavfall og papir. Container for glass og metall finnes ved bussholdeplassen tvers over veien. Spesialavfall må leveres på egnede avfallstasjoner.

17.
Balkongen må ikke bli oppbevaringsplass for skrot og søppel. Det er videre ikke tillatt å henge ting på utsiden av balkongen. All lufting/tørking av tøy etc. må skje inne på den enkelte beboeres balkong.

18.
Dersom andelseier planlegger forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, må styrets godkjennelse innhentes på forhånd.

Dette gjelder for eksempel maling, solskjerming, rekkverk, skillevegger eller andre utvendige faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og vedkommende andelseier vil bli holdt økonomisk ansvarlig.

Andelseiere med markterrasse kan beplante et areal som maksimalt kan rekke 1 meter ut fra ytterkanten av markterrassen. Areal utenfor dette er fellesareal. Hekk eller annen beplantning kan ikke rekke høyere enn 1,80 meter fra bakken. Anskaffelse og vedlikehold av slik beplantning er andelseiers ansvar.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

19.
Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, andelseiers husstandsmedlemmer eller den han har overlatt sin leilighet til, kan borettslaget kreve alle direkte utlegg som følge av skaden dekket av andelseier.

20.
Alle andelseiere skal holde lufteventilene åpne, og sørge for lufttilstrømning inn i leiligheten.

Styret i Grefsenlyst Borettslag

Opphavsrett (c) 2018 GrefsenlystUtviklet av PromSys for Borettslag.net

TILLEGG TIL INNKALLINGEN, GENERALFORSAMLINGEN FOR GREFSENLYST BRL. 19.03.24

Ved en feil kom følgende setning ikke med i siste redigering av innkallingen for pkt. 5.8 om innkalling til ekstraordinær generalforsamling, forslag fra Tore Nikø:

"Styret støtter ikke forslaget:

Vedtektsendringer kan som kjent gjøres med 2/3 flertall på generalforsamlingen.

Dette fremkommer av Lov om burettslag §7-11, 3. ledd:

Endring av vedtektene krev to tredjedelar av dei røystene som er gitt. I vedtektene kan det fastsetjast strengare fleirtalskrav."

Styret for Grefsenlyst brl.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grefsenlyst borettslag tirsdag 19.03.2024 kl. 18:00 - Sameiestuen, Grefsenkollveien 12 D.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Knut Sannem

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jan A. Knudsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 40
Antall fremlagte fullmakter: 5
Totalt: 45

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr 260.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag fra styret: Utvidelse av sykkelbod og utomhusplan

Generalforsamlingen støtter forslaget om utbygging av sykkelboden og utbedring av uteområdene. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med en tilbyder innenfor en samlet kostnadsramme på 1.800.000,- kroner.

Vedtak:

Det ble foretatt skriftlig avstemming:

12 stemmer for

31 stemmer mot

Forslaget ikke vedtatt.

5.2 Internkontroll - sikkerhet på lekeplassene - robotgressklippere.

Forslag fra Tore Nikø
Styret er personlig ansvarlig for borettslagets lekeplasser.
På generalforsamlingen 23.05.2023 informerte styrets leder om internkontroll og hvor bra dette ble
utført.
Loven sier: Ved bruk av plenklipper og annet utstyr skal vanlige forsiktighetsregler gjelde.
Følgende sikkerhetsinformasjonen for Husqvarna robotgressklippere:
ADVARSEL: Ikke bruk produktet hvis det befinner seg personer, spesielt barn, eller kjæledyr i
arbeidsområdet.

Vedtak:

Forslaget falt mot en stemme.

5.3 Internkontroll - sikkerhet på lekeplassene - fysisk sperre.

Forslag fra Tore Nikø

Styret er personlig ansvarlig for borettslagets lekeplasser.
På generalforsamlingen 23.05.2023 informerte styrets leder om internkontroll og hvor bra dette var
utført.
Lekeplasser skal skjermes slik at barn ikke kommer i kontakt med kjøretøy.

Vedtak:

Forslaget falt mot en stemme.

5.4 Internkontroll - sikkerhet på lekeplassene - sandkasser.

Forslag fra Tore Nikø
Styret er personlig ansvarlig for borettslagets lekeplasser.
På generalforsamlingen 23.05.2023 informerte styrets leder om internkontroll og hvor bra dette var
utført.
I sandkasser som er avgrenset med impregnerte treverk, skal sanden byttes hvert 2. år. Dette er ikke et
krav, men en anbefaling pga akkumulering av stoffer i sanden.

Vedtak:

Forslaget falt mot en stemme.

5.5 Internkontroll - ventilasjon i garasjeanlegg.

Forslag fra Tore Nikø

På generalforsamlingen 23.05.2023 informerte styrets leder om internkontroll og hvor bra dette var
utført.
På generalforsamlingen i 2023 ble det tatt opp problemer med ventilasjonen i garasjeanlegget. Styret
var kjent med problemet. Nå 1 år etter er det fortsatt ikke satt i gang utbedring av anlegget. Det er viktig
at ventilasjonen er balansert. Veggen som fører opp til garasjeanlegget under blokk E er svart pga
mugg og sopp. Ved en internkontroll, som består av visuell kontroll, ville man ha oppdaget problemet.
Loven og vedtektene sier at borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig
stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Vedtak:

Forslaget falt mot en stemme.

5.6 Bruk av borettslagets midler - fordeling av midler.

Forslag fra Tore Nikø

Alternativ til ny sykkelbod og økt ladekapasitet i garasjen.
Det har den siste tiden vært en unormal kraftig prisstigning, særlig på strøm og mat. I tillegg har Norges
Bank hevet styringsrenten 14 ganger fra august 2021 hvor den var 0 til dagens rente på 4.50. De
samlede kostnadene har begrenset det private handlingsrommet.
Det er generalforsamlingen som bestemmer hva borettslagets midler skal brukes til.

Jeg har ikke fått opplyst fra styret hva kostnadene for ny sykkelbod blir, men ved forrige generalforsamling var det snakk om kr. 1,7 mill.

Vedtak:

Forslaget falt mot en stemme.

5.7 Bruk av borettslagets midler - øke ladekapasitet

Forslag fra Tore Nikø

Alternativ til ny sykkelbod og fordeling av midler.

Hoel Elektro AS skrev følgende: Det er mulig å øke ladehastigheten i dagens infrastruktur for ladeuttak
tilknyttet hovedkurs 1-5, så lenge antallet samtidige brukere er lavt.
Dagens ladehastighet er maks 3,7kW, men kan settes til 6,9kW. For å øke hastigheten må følgende
gjøres:
- Endre installasjonen
- Anskaffe 4 nye uttak
- Bytte 15 ladeuttak

Ved forrige generalforsamling var beløpet for å øke ladekapasiteten satt til kr. 526 000. I dag ville
beløpet vært nærmere kr. 600 000.
Siden forrige generalforsamling har politikere satt seg følgende mål for 2025:
- Stortingets vedtatte mål er å stoppe salget av nye diesel- og bensinbiler fra 2025.

- Oslo skal bli nullutslippsby. For å nå målet vil Klimaetaten gå drastisk til verks og tredoble prisen i
bomringen for nye fossilbiler. Bensin- og dieselbiler som blir kjøpt etter 1. januar 2025, skal betale
tungbiltakst i bommene.
Hvis disse målene blir vedtatt vil andelen elbiler i garasjeanlegget øke fra dagens 50% til nærmere
100% i løpet av kort tid. Det hjelper da lite å øke kapasiteten fra 3,7kW til 6,9kW.
Det har vært en rivende utvikling på ladeutstyr siden ladeanlegget vårt ble installert i 2016. Ofte blir nye
løsninger rimeligere enn å oppgradere eksisterende. Kostnadene for nytt anlegg med større inntak og
stigekabel vil bli kostbart og det kan derfor være fornuftig å avsette et beløp til økt ladekapasitet.

Vedtak:

Forslaget falt mot en stemme.

5.8 Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Forslag fra Tore Nikø

Bakgrunnen for innkallelsen er at styrets leder plikter å følge borettslagets vedtekter, følge lovverket og
gi riktige opplysninger til generalforsamlingen. Dette er forsømt og borettslaget kan ikke ha en leder
som forsøker å bryte eller omgå lover og vedtekter.

Styret ville i ordinær generalforsamling 2021 endre vedtektene for borettslagets vedlikeholdsplikt.

5.3 Forslag fra styret - Nytt punkt 5-1, 4 i vedtektene
Forslag til vedtak:
Styret har erfart at det er behov for å avklare hvem som har ansvaret for dekket på terrassene og
verandaene.
Vi har hittil praktisert at det er andelseiers ansvar å vedlikeholde og utbedre dekket, og det er også i tråd med rettspraksis på området.
Dette er imidlertid ikke nedfelt i vedtektene våre, og Styret ønsker følgelig å rette opp i dette ved å legge til et nytt punkt som regulerer forholdet.

Nytt punkt 5-1, 4 legges til i vedtektene:
"Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde og eventuelt skifte ut dekket på egen veranda eller terrasse.
Dersom andelseiers vedlikehold utføres på en slik måte og med slike midler at underliggende konstruksjon blir skadet, kan
Styret pålegge andelseier å dekke kostnadene ved utbedring av denne konstruksjonen."

Dette er direkte feilinformasjon til generalforsamlingen.
Andelseiere har aldri hatt ansvaret for dekket på terrassene og verandaene. Dekket på terrassene er tak på leilighetene under og man kan derfor ikke legge ansvaret for dekket på den som har eksklusiv bruksrett til terrassene.
Eyvind Skaar og Tore Nikø fikk stoppet dette forslaget. Styret fikk klar beskjed om at hvis ikke forslaget ble trukket, ville vi gå til sak mot Grefsenlyst borettslag ved styrets leder.
Forslaget ble trukket.

Styret ville i ordinær generalforsamling 2022 bygge om og bygge på sykkelbod.

Fra vedtektene i Grefsenlyst borettslag:
8-3 Styrets vedtak
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels

flertall, fatte vedtak om:
ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene
i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Tore Nikø fikk stoppet ombyggingen og påbyggingen av sykkelboden da kravet er med minst to
tredjedels flertall.

Styret skriver i julebrev fra styret 2023:
Styret fremmet en sak for generalforsamlingen om å utvide sykkelboden.
Forslaget skulle vært fremmet med krav om 2/3 flertall, noe som dessverre ikke ble gjort.
Derfor vil vi fremme saken på nytt til våren 2024 for å sikre korrekt beslutning i saken.
Investeringen i ny sykkelbod er stor og vi må sikre oss at grunnlaget for den er best mulig fundert.

I henhold til lovverket har ulovlig bruk av midler en strafferamme på 2 år. Ved grove tilfeller er strafferammen 3 år. I dette tilfellet vil domstolene bedømme det som et grovt tilfelle da det er styret ved styrets leder som har forsøkt å misbruke kr 1 700 000.

Vedtak:

Forslaget falt mot en stemme.

5.9 Utbedring Stikkvei
Generalforsamlingen vedtar å bevilge inntil kr 100.000,- som vår andel av utbedringskstnadene for stikkveien fra Grefsenkollveien.

Vedtak: Endtemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av 3 styremedlemmer

Vedtak:
Valgt ble: Mads Skotheimsvik for 2 år.

Valgt ble: Sigrid Rannem for 2 år.

Valgt ble: Frode Myklebye for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Ole Gunnar Schmidt for 1 år.

Valgt ble: Hilde Heggelund for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Utpekes av styret.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Kari Frodesen og Ingvill Eriksen.

7. Valgkomiteens innstilling

8. Innkomne forslag(original fra forslagsstiller) Sak 5.2 - 5.8

Protokollen er godkjent.

Knut Sannem/s/

Møteleder

Jan A. Knudsen/s/

Protokollvitne

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Grefsenlyst borettslag

Tid og sted: Tirsdag 23.05.2023 kl. 18:00 - Sameiestuen, Grefsenkollveien 12 D

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Fuktighet i garasjeanlegget(ventilering)

5.2 Fuktighet i garasjeanlegget(fjerning av vann)

5.3 Økt kapasitet på ladeanlegget

5.4 Oppgradering av sykkelbod og utomhusplan

6 Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av ett styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

6.5 Valg av valgkomite

7 Innstilling fra valgkomiteen

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 250.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Fuktighet i garasjeanlegget(ventilering)

Forslag fra Tore Nikø.

Høy luftfuktighet i garasjeanlegg - ventilering

Den relative luftfuktigheten i garasjeanlegget er alt for høy, spesielt i vintermånedene. Med så høy fuktighet ruster biler og
annet utstyr. Det er 2 ting som kan forhindre høy luftfuktighet -ventilering og fjerning av vann fra garasjegulv.

Forslag til utbedring av ventilering

- Det er installert 4 avtrekk i garasjeanlegget. Hvis det ikke er nok til-luft vil de ikke fungere tilfredsstillende. Dette bør sjekkes og eventuelt utbedres.

- Avtrekksrørene er blokkert i enden noe som gjør at avtrekket kun går gjennom en rist. Bør utbedres.

- Det bør installeres hygrostater som erstatter manuell av/på bryter til avtrekksviftene. En hygrostat er en elektronisk innretning som styrer avtrekket slik at ønsket luftfuktighet opprettholdes ved forskjellige temperaturer. Kostnad for 4 hygrostater er ca. kr 8 000 + installasjon + sjekk/utbedring av ventilering. Kostnadene må fordeles på eiere av garasjeplassene

Forslag til vedtak: Ventileringen sjekkes/utbedres og 4 hygrostater installeres

Styrets innstilling: Styret har rådført seg med Bjerke Ventilasjon og gjennomført befaringer i forbindelse med vårens service. Ventilasjonssystemet som vi har idag er anbefalt og en vanlig løsning for denne type bygg. Vi har tilfredsstillende ventilasjon i både boder og garasje.

For å sikre oss mer forutsigbar og konstant ventilasjon gjennom hele året har Bjerke gitt oss råd om å la ventilasjonsmotorene i garasjen (4 stk.) være påslått til enhver tid (de har kun vært i bruk ved unormalt mye vann i garasjeanlegget). Dette vil gi oss bedre over/undertrykk mellom bodarealer og garasje, og bedre ventilering i både boder og garasje uten behov for ytterligere investering av annet utstyr.

Styret har allerede iverksatt rutine med å la ventilasjonsmotorer i garasje være påslått 24/7. Med dette støtter vi oss til Bjerke Ventilasjon og finner det unødvendig å innstallere 4 hygrostater.

5.2 Fuktighet i garasjeanlegget(fjerning av vann)

Forslag fra Tore Nikø:

Høy luftfuktighet i garasjeanlegg - fjerning av vann
Den relative luftfuktigheten i garasjeanlegget er alt for høy, spesielt i vintermånedene. Med så høy fuktighet ruster biler og
annet utstyr. Det er 2 ting som kan forhindre høy luftfuktighet - ventilering og fjerning av vann fra garasjegulv.

Forslag til fjerning av vann

- Anskaffe 5 vannstøvsugere.

- Montere strømuttak på ca. 15 stolper.

- Eier av garasjeplass får ansvar for fjerning av vann.

- Alt som står på garasjegulv fjernes eller henges på vegg. Jeg har borhammer og kan hjelpe til med montering av oppheng.

Prisoverslag

15 strømuttak ca. kr 30 000, 5 vannstøvsugere ca. kr 10 000. Totalt ca. kr 40 000 fordelt på 88 plasser blir ca. kr 450 pr plass.

Forslag til vedtak: Vannstøvsugere anskaffes og strømuttak monteres.

Styrets innstilling: Borettslaget har allerede en vannstøvsuger som andelseiere kan låne. Derfor støtter styret ikke forslaget.

5.3 Økt kapasitet på ladeanlegget

Forslag fra styret:

Styret ble etter generalforsamlingen i 2022 bedt om å utrede muligheten for å øke kapasiteten på ladeanlegget for el-bil.
Nedenfor følger en oversikt over alternativer og kostnader i den forbindelse utarbeidet av Lars Hoel i Hoel Elektro AS.

Det er mulig å øke ladehastigheten i dagens infrastruktur for ladeuttak tilknyttet hovedkurs 1-5, så lenge antallet samtidige brukere er lavt.
Dette gjelder 75 p-plasser, der det i dag er installert til sammen 25 stk. uttak.
Ladehastighet kan settes til max 6,9kW pr uttak. Med automatisk strømdeling, så reduseres kapasiteten automatisk ved flere brukere tilkoblet.

Nødvendige tiltak pkt. 1):
DEFA: Endre diverse parametere i systemprogrammering.
HOEL: Justere / omprogrammering 25 stk. ladeuttak.
Estimert kostnad: kr 30 000 eks mva. i juni 2022. Ink. mva. og prisøkning siste 12 mnd.: **Ca. Kr 40 000.**

15 stk. ladeuttak som ble installert i 2016, er tilknyttet felles løsning via hovedkurs nr. 6. Forbruket på hvert uttak er begrenset av egen kurssikring og kWh-måler i fordeling, samt kabeltverrsnitt på kursopplegget. Dersom det ønskes høyere ladehastighet på disse 15 uttakene, så må det gjøres fysiske endringer i installasjonen. I tillegg må 4 stk. uttak type 503 i så fall skiftes, da de ikke kan konfigureres for høyere last enn 16A.

Nødvendige tiltak pkt. 2):

Estimert omfang for å skifte / forsterke kursopplegg 15 stk. ladeuttak fra 2016:
Omlegging kursopplegg 15 stk. separate kurser, skifte 15 stk. sikringsarrangement, skifte 4 stk. ladeuttak type 503, div. hulltaging/tetting, rive gml. kursopplegg, programmering, reise / riggkostnader – estimert kostnad kr 280 000 eks mva. i juni 2022.
Ink. mva. og prisøkning siste 12 mnd.: **Kr 373 000**

Eventuelt bedre / alternativ løsning pkt. 2):
Skifte 15 stk. ladeuttak til dagens standard med integrert vern og kWh-måler, legge opp 1 stk. ny hovedkurs (nr. 6) som forsyner disse.
Opplegg ny hovedkurs for 15 stk. ladeuttak, skifte 15 stk. ladere, div hulltaging / tetting, rive gml. installasjon, programmering, reise / riggkostnader – estimert kostnad kr 395 000 eks mva. i juni 2022.

Ink. mva. og prisøkning siste 12 mnd.: **Kr 526 000**

Det er ifølge Lars Hoel, ikke påkrevet å oppgradere ladeanlegget nå. Det er under halvparten av garasjeplassene som har el-billader per april 2023, og anlegget har kapasitet til at alle plassene kan installere ladere.

Forslag til vedtak: **Alternativer å stemme over:**

1. Ikke oppgradere anlegget.

2. Oppgradere anlegget. Det vil koste enten ca. kr 413 000 eller ca. kr 566 000.

Styrets innstilling er å fortsette med dagens ordning, frem til en eventuell endring krever en oppdatering.

5.4 Oppgradering av sykkelbod og utomhusplan

GREFSENLYST BORETTSLAG – STATUS OG VEIEN VIDERE – UTVIDELSE AV SYKKELBOD OG OPPGRADERING AV UTOMHUSPLAN

Bakgrunn

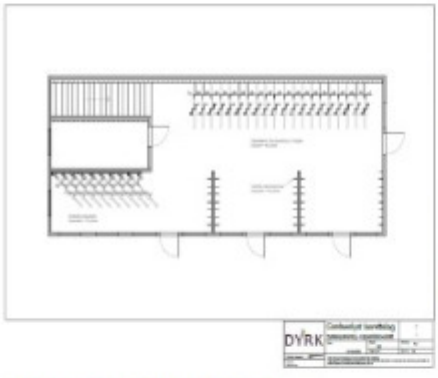
Sykkelboden har behov for betydelig renovering; deler av ytterveggene er råteskadet, og det er soppdannelse på deler av himlingsplatene. Borettslaget har i tillegg for få sykkelparkeringsplasser. Generalforsamlingen 5. april 2022 bevilget inntil 300.000 kroner for å utrede et prosjekt med en ombygging/renovering av sykkelboden og samtidig fremskaffe inntil 80 nye sykkeloppstillingsplasser. Ved ombygging/utvidelse av sykkelboden vil grøntanlegget bli berørt, og styret utreder kostnadene ved samtidig å ta inn elementer fra Utomhusplanen som ble diskutert på Generalforsamlingen for noen få år siden.



Forslag til sykkelstativer til ny sykkelbod

Status

Prosjektets rammer er utformet av styret, og er utredet i samarbeid med DYRK arkitekter. Sistnevnte er også ansvarlig søker overfor Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. Det foreligger nå godkjent rammetillatelse (dvs. godkjent byggesøknad). Prosjektet er definert gjennom tegninger og beskrivelser som grunnlag for å innhente anbud. Tre entreprenører er invitert til å inngi tilbud – en av disse har takket nei, mens to har levert skriftlig tilbud. Basert på disse ber styret generalforsamlingen om en kostnadsramme på 1.700.000 til prosjektet.



Skisse over kapasitet i ny sykkelbod

Veien videre

Tilbudene vil bli gjennomgått i detalj av styret før entreprenør velges, og grensesnittet mellom entreprenør og Grefsenlyst borettslag vil ha stort fokus. Dette vil skje i avklarende møter med de to tilbyderne. Borettslaget besitter solid byggherre- og prosjektlederkompetanse, og dette har spart borettslaget for en del kostnader i utredningsfasen. Det er viktig å avklare hva borettslaget kan bidra med – eksempelvis rydding av sykler, midlertidig plassering av utstyr i redskapsbod, og å sikre tilkomst for nødetater i byggeperioden.

Kontraktsforhold

Det vil engasjeres en prosjektleder for å sikre at prosjektet gjennomføres innenfor gjeldende regler/forskrifter for bygge- og anleggsprosjekter, inkludert bestemmelser for Helse, Miljø og Sikkerhet. Dette betyr en del for sikkerhetsstillelse, garantier og ved evt. senere reklamasjoner, og prosjektleder vil følge opp prosjektet på daglig basis – noe styret ikke vil ha kapasitet til.



Fremdrift

Antatt byggeperiode er ca. 2 mnd. Men dette vil først avklares når prosjektet er besluttet gjennomført, tilbud akseptert og de nødvendige tillatelser (igangsettingstillatelse) foreligger.



Øvrige forhold

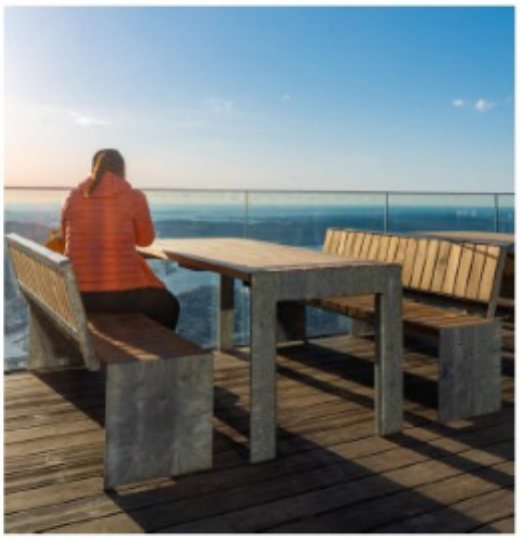
Det vil bli søkt om prosjektmidler til prosjektet via eksterne aktører som f.eks. Oslo Kommune og USBL – det finnes flere støtteordninger for miljøtiltak knyttet til sykler/sykkellading/utemiljø.

Uteområdet

Vi legger ved noen bildeeksempler til inspirasjon, og som viser eksempler på planter, belysning og utemøbler foreslått av landskapsarkitekten for å oppgradere uteområdet. Her vil det forekomme endringer avhengig av sesong, tilbud/etterspørsel og lokale forhold som jordsmonn, osv.



Skissen viser hvordan nytt uteområde ved sykkelboden kan se ut, med flere benker og bedre underlag/skiferheller som gir bedre fremkommelighet – bl.a. ved at det anlegges en gangvei til høyre for uteplassen.



Forslag til nye sittebenker og bord til uteplassen – samme leverandør som tidligere.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen støtter forslaget om utbygging av sykkelboden og utbedring av uteområdene. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med en tilbyder innenfor en kostnadsramme på 1.700.000 kroner.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øyvind Rutledal
Styremedlem, Ann-Cathrin Nyberg
Styremedlem, Eyvind Skaar
Styremedlem, Sigrid Rannem
Styremedlem, Mads Skotheimsvik

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av ett styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

6.5 Valg av valgkomite

7. Innstilling fra valgkomiteen

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 080 757**	**4 765 458**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 986 809	3 800 537
Tilbakeføring av avskrivning	47 295	26 943
Kjøp / salg anleggsmidler	-298 750	-561 707
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-10 040 047	-1 831 063
Endringer i andre langsiktige poster	6 432 234	-2 119 412
B. Årets endring disponible midler	**127 542**	**-684 701**
C. Disponible midler	**4 208 299**	**4 080 757**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	50 240	0
Restansekonto	65 191	42 700
Forskuddsbetalte forsikr.premie	345 182	316 973
Andre forskuddsbet. kostnader	146 904	176 135
Bank IN betalinger	12 159	27
Driftskonto	1 020 354	984 450
Andre bankinnskudd	3 278 121	3 237 142
Leverandører	-634 191	-625 044
Utlegg	-515	0
Påløpne renter langsiktig gjeld	-12 005	-5 950
Mellomregning finansieringsforetak	-58 997	-42 700
IN konto betalinger	0	-27
Forskudd / overdekning	-4 145	-2 950
Disponible midler	**4 208 299**	**4 080 757**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Grefsenlyst borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 495 328	6 090 270	6 018 000	6 386 940
Sum leieinntekt		**6 495 328**	**6 090 270**	**6 018 000**	**6 386 940**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	95 951	39 229	40 000	80 000
Sum annen inntekt		**95 951**	**39 229**	**40 000**	**80 000**
Sum inntekt		**6 591 280**	**6 129 499**	**6 058 000**	**6 466 940**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	28 200	26 790	28 000	28 000
Styrehonorar	3	200 000	190 000	200 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	47 295	26 943	28 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	522 144	550 544	345 000	400 000
Kostnad eiendom/lokale	6	377 660	441 333	463 000	485 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	652 208	626 584	645 000	730 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	23 792	42 010	42 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	23 165	84 968	35 000	47 000
Reparasjon og vedlikehold	10	538 327	951 814	1 910 000	3 280 000
Revisjonshonorar		8 205	7 953	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		115 709	111 581	115 000	120 000
Andre honorar	11	125 463	45 023	41 000	236 000
Kontorkostnad		33 895	3 515	12 000	30 000
TV/bredbånd		437 911	407 128	427 000	370 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 617	1 483	0	25 000
Kontingent og gaver		25 184	24 000	24 000	24 000
Forsikring		322 991	318 150	337 000	337 000
Andre kostnader	12	60 668	13 733	111 000	76 000
Sum kostnad		**3 544 433**	**3 873 549**	**4 771 000**	**6 452 000**
Driftsresultat før IN		**3 046 847**	**2 255 950**	**1 287 000**	**14 940**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		2 400 114	2 564 412	0	0
Driftsresultat etter IN		**5 446 961**	**4 820 362**	**1 287 000**	**14 940**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		96 585	13 158	5 000	5 000
Rentekostnad		1 556 737	1 032 983	904 000	1 760 540
Netto finansposter		**1 460 152**	**1 019 825**	**899 000**	**1 755 540**
Årsresultat		**3 986 809**	**3 800 537**	**388 000**	**-1 740 600**
Overført til/fra annen egenkapital		3 986 809	3 800 537	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 986 809**	**3 800 537**	**0**	**0**

Balanse 2022 Grefsenlyst borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	325 337 800	325 337 800
Påkostninger	4	784 711	485 961
Andre driftsmidler	4	503 025	550 320
Sum anleggsmidler		**326 625 535**	**326 374 081**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		65 191	42 700
Kundefordringer		50 240	0
Forskuddsbetalte kostnader		492 086	493 108
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 310 634	4 221 620
Sum omløpsmidler		**4 918 151**	**4 757 428**
SUM EIENDELER		**331 543 686**	**331 131 508**

Balanse 2022 Grefsenlyst borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		**400 000**	**400 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 896 896	37 910 087
Sum opptjent egenkapital		**41 896 896**	**37 910 087**
Sum egenkapital	**13**	**42 296 896**	**38 310 087**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	60 022 652	70 062 699
Borettsinnskudd		92 145 150	92 145 150
IN nedbetalt fellesgjeld	14	136 369 136	129 936 901
Sum langsiktig gjeld		**288 536 938**	**292 144 750**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 145	2 950
Leverandørgjeld		634 706	625 044
Påløpne renter		12 005	5 950
Annen kortsiktig gjeld	15	58 997	42 727
Sum kortsiktig gjeld		**709 852**	**676 671**
Sum gjeld		**289 246 790**	**292 821 421**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**331 543 686**	**331 131 508**
Pantstillelser	16	288 536 938	292 144 750

Sted:_____ Dato:_____

Øyvind Rutledal
Styreleder

Eyvind Skaar
Styremedlem

Mads Skotheimsvik
Styremedlem

Ann-Cathrin Nyberg
Styremedlem

Sigrid Rannem
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 282 588	3 282 588
3601 Innbetalte fellesutgifter	100 272	100 272
3609 Leie parkering	275 640	282 792
3615 Gass akonto	89 675	38 767
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 542 713	997 246
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 204 440	1 388 605
Sum	**6 495 328**	**6 090 270**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Ladestasjoner el-bil	81 151	39 183
3999 Andre inntekter	14 800	46
Sum	**95 951**	**39 229**

Konto 3999 gjelder fakturering av årsavgift for elbillader.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	26 790
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	190 000
Sum	**228 200**	**216 790**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendomm inkl tomt	Bom	Infrastruktur elbil-lading	Porttelefonanle	Robotgressklip	Takrenner balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	325 337 800	50 000	485 961	366 250	195 457	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	298 750
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	325 337 800	50 000	485 961	366 250	195 457	298 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	41 110	0	36 625	30 947	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	325 337 800	8 890	485 961	329 625	164 510	298 750
Årets avskrivninger :	0	3 333	0	24 417	19 546	0
Anskaffelsesår :	2009	2010	2019	2021	2021	2022
Antatt levetid i år :		15		15	10	

Borettslagets eiendom er forsikret gjennom Gjensidige polise nr. 89887152.

Borettslaget består av 80 andeler og 1 næringsandel.
Eiendommen er oppført på G.nr 75, b.nr 807 i Oslo Kommune. Eiertomt på 8 828,8 kvm og utgjør 58 560 804 kr av byggets verdi.

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	522 144	509 434
6205 Gass	0	41 110
Sum	**522 144**	**550 544**

Energikostnadene fra Polar Kraft inkluderer 2% storkundebonus.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	202 953	211 836
6340 Heisalarm	23 957	25 274
6341 Brannalarm	21 477	24 676
6360 Annet renhold	125	34 250
6361 Fast renhold	103 695	98 205
6362 Skadedyrutryddelse	0	3 000
6364 Matteleie	22 320	21 465
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 134	22 627
Sum	**377 660**	**441 333**

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	652 208	626 584
Sum	**652 208**	**626 584**

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	0	2 000
6420 Leie av datautstyr	5 550	5 250
6490 Andre leiekostnader	18 242	34 760
Sum	**23 792**	**42 010**

Konto 6420 gjelder drift av hjemmeside.
Konto 6490 gjelder leie av kamerautstyr og telt.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	325	43 625
6540 Inventar	0	5 839
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 544	12 714
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	13 824	12 039
6552 Driftsmateriell	471	10 750
Sum	**23 165**	**84 968**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	305	0
6603 Vedlikehold elektro	62 262	21 074
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 066	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	4 734	4 574
6611 Vedlikehold heiser	221 413	158 059
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	55 799	119 201
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	72 938	30 943
6621 Vedlikehold tekniske anlegg/ventilasjon	147 969	142 186
6630 Egenandel forsikring	0	16 000
6641 Malerarbeider	0	67 500
6642 Snekkerarbeid	0	809
6643 Glassarbeid/Vindu	477	5 548
6644 Fasade/balkonger	2 950	248 200
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	-50 000	62 470
6648 Vedlikehold dører og porter	18 414	75 250
Sum	**538 327**	**951 814**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

Konto 6611 gjelder serviceavtale for heiser og diverse reparasjoner.
Konto 6613 gjelder robothotell, klipping av skråning og sykkelstativ.
Konto 6621 gjelder service- og vedlikholdsavtale for ventilasjonsanlegg.
Konto 6645 gjelder en tilbakeføring ved aktivering av takrenner.
Konto 6648 gjelder i espagnolett skyvedør og fotocelle til ødelagt foldeport.

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

Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	34 694	33 296
6720 Juridisk honorar	0	11 727
6730 Teknisk honorar	90 768	0
Sum	**125 463**	**45 023**

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggsavtale for IN og bruksoverlating, samt viderefakturering av eiendomsskatt og gassforbruk.
Konto 6730 gjelder utforming av uteområde og byggesøknad til sykkelbod.

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	52 518	3 454
7719 Møter, div. styret	666	5 445
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 182	2 000
7770 Betalingskostnader	1 152	1 522
7772 Omkostninger inkasso	0	85
7773 Omkostninger innkreving	2 151	1 224
7795 Husleietap	-1	3
Sum	**60 668**	**13 733**

Konto 7718 gjelder diverse innkjøp og bevertning til juletretenning, høssammenkomst, sommerfest og dugnad.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	400 000	0	400 000
Sum innskutt egenkapital	**400 000**	**0**	**400 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	37 910 087	3 986 809	41 896 896
Sum opptjent egenkapital	**37 910 087**	**3 986 809**	**41 896 896**
Sum egenkapital	**38 310 087**	**3 986 809**	**42 296 896**

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	**98207532118**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	3.65 %
Beregnet innfridd:	30.09.2059
Opprinnelig lånebeløp:	218 129 721
Lånesaldo 01.01:	70 062 699
Avdrag i perioden:	10 040 047
Lånesaldo 31.12:	**60 022 652**
Saldo 5 år frem i tid:	55 959 346
Andelssaldo 01.01:	129 936 901
Innbetalt IN i perioden:	8 832 349
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	2 400 114
Andelssaldo 31.12:	**136 369 136**
Sum pantegjeld for lån:	**196 391 788**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207532118	1	3 979 333	3 979 333
	2	3 221 365	6 442 730
	1	3 031 873	3 031 873
	1	2 905 545	2 905 545
	1	2 716 053	2 716 053
	1	2 579 968	2 579 968
	1	2 511 262	2 511 262
	1	2 400 233	2 400 233
	1	2 049 690	2 049 690
	1	1 956 693	1 956 693
	1	1 916 746	1 916 746
	2	1 885 320	3 770 640
	1	1 847 939	1 847 939
	1	1 737 010	1 737 010
	1	1 673 846	1 673 846
	1	1 636 631	1 636 631
	1	1 389 608	1 389 608
	1	1 358 026	1 358 026
	1	1 263 280	1 263 280
	1	1 219 065	1 219 065
	1	1 200 116	1 200 116
	1	1 187 022	1 187 022
	1	1 168 534	1 168 534
	1	926 588	926 588
	1	863 242	863 242
	1	847 150	847 150
	1	842 187	842 187
	1	818 414	818 414
	1	761 014	761 014

Langsiktig gjeld

1	703 619	703 619
1	554 400	554 400
1	412 712	412 712
1	295 716	295 716
1	294 765	294 765
1	261 343	261 343
1	213 486	213 486
1	157 910	157 910
1	128 262	128 262

Bokført verdi av eiendeler er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2985 Mellomregning finansieringsforetak	58 997	42 700
2997 IN konto betalinger	0	27
Sum	**58 997**	**42 727**

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	196 391 788
Innskuddskapital	92 145 150
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**288 536 938**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**326 122 511**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Grefsenlyst borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grefsenlyst borettslag

Styreleder	Øyvind Rutledal (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Ann-Cathrin Nyberg (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Eyvind Skaar (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Sigrid Rannem (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Mads Skotheimsvik (sign.)	17.04.2023

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Grefsenlyst Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grefsenlyst Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 19. april 2023
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Grefsenlyst borettslag

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

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øyvind Rutledal
Styremedlem, Ann-Cathrin Nyberg
Styremedlem, Eyvind Skaar
Styremedlem, Sigrid Rannem
Styremedlem, Mads Skotheimsvik

Styret i Grefsenlyst borettslag består av 2 kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Grefsenlyst borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Grefsenlyst borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 947137565
Grefsenlyst borettslag består av 80 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Grefsenlyst borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89887152. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Grefsenlyst borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret avholdt 10 møter i løpet av året.
Noen styremøter ble avholdt digitalt, men de fleste ble etter hvert fysiske møter.
Erfaringsmessig får vi bedre diskusjoner når vi møtes ansikt til ansikt.
Saker som oppstår mellom styremøtene, løser vi i hovedsak via telefon og e-post for å unngå for lang responstid på henvendelser til styret.

I år kunne vi endelig avholde Generalforsamlingen med fysisk oppmøte. Det setter vi stor pris på. Vi har fått mange tilbakemeldinger på at beboermøtet som ble avholdt i etterkant av det formelle møtet var nyttig, og dette er noe vi kommer til å fortsette med.

Vi gjennomgår jevnlig leverandøravtaler for å utfordre dem på pris og kvalitet. Nå er renten på vei opp igjen, og vi holder jevnlig kontakt med banken for å sikre oss best mulig rente til enhver tid.

Avtalen vi hadde med Telenor om TV og internett gikk ut i desember, og styret har brukt mye tid på å finne nye og bedre løsninger for beboerne. Det mener vi at vi har klart, og i tillegg har vi fått forhandlet ned prisen i den nye avtalen som vi har inngått med Telenor. Ny TV-boks og bredbåndutstyr blir byttet våren 2023.

Styret har behandlet mange ulike saker også dette året.
Vi legger alltid en liten status ut på www.grefsenlyst.no etter hvert styremøte, og sender en epost om sakene til alle som har lagt inn sin epostadresse på «Min Side hos USBL». Vi i styret oppfordrer alle til å legge inn en e-postadresse der, og å holde denne adressen oppdatert ved endringer.

Strømprisene varierer mye og det har ført til at vi har måttet endre prisen på lading av elbiler. Målet er at borettslagets kostnader til strøm til lading, skal dekkes av brukerne, og det har vi lyktes med. Med den forbedrede strømstøtteordningen kunne vi sette ned ladeprisen igjen mot slutten av året. Endrer prisnivået seg på nytt, vil ytterligere endringer legges inn med forutgående varsling som før.

De høye strømprisene har også gjort at vi har fått mer fokus på tiltak for å redusere strømforbruket. Vi har undersøkt muligheten for å montere solceller på takene. Ettersom Grefsenlyst brl. i hovedsak bare bruker strøm til lys i fellesområdene og drift av heiser og ventilasjonsanlegg, vil det ikke være lønnsomt for oss å gjøre en slik investering nå.

Sykkelboden har for liten kapasitet nå som stadig flere bruker sykkel. Vi utreder derfor muligheten for å utvide sykkelboden i h.h.t. vedtaket fra generalforsamlingen. Med bakgrunn i tidligere vedtak på generalforsamling, arbeider vi også med en oppgradering av uteområdene.
Begge disse sakene vil bli fremmet for generalforsamlingen til våren.

Vi henstiller til alle å fjerne sykler som ikke er i bruk, sette navn på sykler som brukes, og vi vil også denne våren vurdere en opprydningsaksjon for sykler uten eier, eller som noen har flyttet fra.

Det arbeides med en vedlikeholdsplan som skal bidra til Grefsenlyst borettslag opprettholder sin kvalitet og funksjon.

I august avholdt vi sommerfest med mange feststemte deltagere! Styret fikk i etterkant av festen mange svært positive kommentarer som også uttrykte håp om at dette kunne gjentas.

Vi får tidvis spørsmål fra beboerne om det finnes digitale plantegninger og eventuelt hvordan man finner dem. Henvend deg til styret hvis du har behov for dem.

Vi vil fortsatt oppfordre alle til å følge med på hvem de slipper inn i anlegget og ikke la noen «henge på» som man ikke kjenner. Spør hvem de skal besøke! Dette er for alles sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Innstilling fra valgkomiteen

Generalforsamlingen velger borettslagets styre og valgkomite. Valgkomiteen er generalforsamlingens forlengede arm og skal gjøre en grundig vurdering av både det sittende styret og av nye kandidater. Deretter skal en innstilling legges frem for generalforsamlingen. Valgkomiteen er ulønnet og uavhengig av styret.

Ifølge vedtektene skal Borettslagets styre bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har sendt ut to informasjonsskriv til beboerne (24. mars og 27. april). Tre beboere meldte sitt kandidatur. I tillegg har to styremedlemmer som er på valg, meldt at de ønsket gjenvalg.

Valgkomiteen har kommunisert med kandidatene pr epost og telefon. Alle kandidater - både sittende og nye - er blitt bedt om å beskrive sine kvalifikasjoner. Se kandidatinfo nedenfor.

Styret har i flere perioder ikke hatt varamedlemmer. Det har vært ønskelig å få fylt disse vervene.

Valgkomiteens vurderinger

Grefsenlyst borettslag er en stor og sammensatt virksomhet, og styret forvalter store verdier på vegne av beboerne. Styrets sammensetning og samlede kvalifikasjoner er viktig for å opprettholde en stabil drift. Spesielt for de tyngste vervene vektlegger valgkomiteen erfaring fra tilsvarende virksomheter i tillegg til andre relevante kvalifikasjoner.

Det er gledelig at styret i år blir supplert med nye beboere. Det er ønskelig, over tid, å få til en fornyelse av styrets sammensetning, og varamedlem er et viktig rekrutteringsverv. På sikt bør det også tilstrebes å rekruttere kvinner og yngre beboere til styret.

Valgkomiteens innstilling til nytt styre

Til vervet som styreleder er det to kandidater:

- Øyvind Rutledal *(sittende styreleder)* – gjenvalg
- Tore Nikø – NY

Til de øvrige tre ledige styrevervene er det tre kandidater:

- Ann-Cathrin Nyberg *(sittende styremedlem)* – gjenvalg
- Frode Mycklebye – NY
- Ole Gunnar Schmidt – NY

Valgkomiteen ber generalforsamlingen gi sin tilslutning til følgende innstilling:

1. **Styreleder Øyvind Rutledal (GJENVALG) - Velges for 2 år**
2. *Styremedlem Mads Skotheimsvik – IKKE på valg*
3. *Styremedlem Sigrid Rannem – IKKE på valg*
4. **Styremedlem Ann-Cathrin Nyberg (GJENVALG) - Velges for 2 år**
5. *Styremedlem Eyvind Skaar – IKKE på valg*
6. **Varamedlem Frode Mycklebye (NY) - Velges for 1 år**
7. **Varamedlem Ole Gunnar Schmidt (NY) - Velges for 1 år**

Innstillingen er enstemmig.

Valg av ny valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Kari Frodesen og Ingvill Eriksen. Begge tar gjenvalg.

Valgkomiteen Grefsenlyst / Oslo, 5. mai 2023

Informasjon om kandidatene:

Navn	**Ann-Cathrin Nyberg**
Kandidatur	Styremedlem GJENVALG
Botid	2010
Alder	65
Yrke/fagområde	Mangeårig leder av virksomheter i IT-bransjen (markeds- og kundestøtte-løsninger). Markedsføring, ledelse, salg og service. Nylig pensjonert.
Relevant kompetanse/ interesser	Verv i et bredt utvalg av organisasjoner i mange år; styremedlem i flere perioder i bl.a. Skeid og Grefsenlyst brl. Aktiv i frivillig arbeid.
Navn	**Frode Mycklebye**
Kandidatur	Varamedlem NY
Botid	Februar 2022
Alder	51
Yrke/fagområde	Sivilingeniør elkraft. Jobber med nettutvikling i Elvia.
Relevant kompetanse/ interesser	Styremedlem Akebakkeskogen brl 2014-17.
Navn	**Ole Gunnar Schmidt**
Kandidatur	Varamedlem NY
Botid	2010
Alder	56
Yrke/fagområde	Jobber i en produksjonsbedrift (Essity) med ledelse, salg og marked
Relevant kompetanse/ interesser	Tidligere styreleder Akebakkeskogen brl (4 år) og styremedlem Nordseter Vel (4 år). Nyvalgt leder av kontrollutvalget Hardangervidda Triatlon Klubb.
Navn	**Tore Nikø**
Kandidatur	Styreleder NY
Botid	2009
Alder	64
Yrke/fagområde	Utdannet flyingeniør. Gründer/daglig leder i datafirma i 35 år. Har jobbet med utvikling av apper og nettsider. Nylig pensjonert.
Relevant kompetanse/ interesser	Økonomiarbeid, budsjettering, prosjektstyring, utarbeide anbud, besvare anbudsforespørsler, oppfølging av kunder og leverandører, programvareutvikling +++
Navn	**Øyvind Rutledal**
Kandidatur	Styreleder GJENVALG
Botid	2010
Alder	65
Yrke/fagområde	Bedriftsøkonom fra BI med tillegg innen ledelse. Har arbeidet innenfor forsikring, bank, finans og boligforvaltning både som rådgiver og leder. AFP fra 2020.
Relevant kompetanse/ interesser	Flere års erfaring med styrearbeid bl.a. Nordea Bank Norges Pensjonskasse (styremedlem) og OBOS (varamedlem). 11 års erfaring med Grefsenlyst som styreleder. Flere års erfaring som styreleder i en stiftelse og flere boligselskaper.

kf/030523

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grefsenlyst borettslag tirsdag 23.05.2023 kl. 18:00 - Sameiestuen, Grefsenkollveien 12 D.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Øyvind Rutledal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad(USBL)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Helge Worren

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 30

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr 250.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Fuktighet i garasjeanlegget(ventilering)

Forslag fra Tore Nikø.

Høy luftfuktighet i garasjeanlegg - ventilering

Den relative luftfuktigheten i garasjeanlegget er alt for høy, spesielt i vintermånedene. Med så høy fuktighet ruster biler og
annet utstyr. Det er 2 ting som kan forhindre høy luftfuktighet -ventilering og fjerning av vann fra garasjegulv.

Forslag til utbedring av ventilering

- Det er installert 4 avtrekk i garasjeanlegget. Hvis det ikke er nok til-luft vil de ikke fungere tilfredsstillende. Dette bør sjekkes og eventuelt utbedres.

- Avtrekksrørene er blokkert i enden noe som gjør at avtrekket kun går gjennom en rist. Bør utbedres.

- Det bør installeres hygrostater som erstatter manuell av/på bryter til avtrekksviftene. En hygrostat er en elektronisk innretning som styrer avtrekket slik at ønsket luftfuktighet opprettholdes ved forskjellige temperaturer. Kostnad for 4 hygrostater er ca. kr 8 000 + installasjon + sjekk/utbedring av ventilering. Kostnadene må fordeles på eiere av garasjeplassene

Vedtak:

Forslagsstiller trakk sitt forslag.

5.2 Fuktighet i garasjeanlegget(fjerning av vann)

Forslag fra Tore Nikø:

Høy luftfuktighet i garasjeanlegg - fjerning av vann
Den relative luftfuktigheten i garasjeanlegget er alt for høy, spesielt i vintermånedene. Med så høy fuktighet ruster biler og
annet utstyr. Det er 2 ting som kan forhindre høy luftfuktighet - ventilering og fjerning av vann fra garasjegulv.

Forslag til fjerning av vann

- Anskaffe 5 vannstøvsugere.

- Montere strømuttak på ca. 15 stolper.

- Eier av garasjeplass får ansvar for fjerning av vann.

- Alt som står på garasjegulv fjernes eller henges på vegg. Jeg har borhammer og kan hjelpe til med montering av oppheng.

Prisoverslag

15 strømuttak ca. kr 30 000, 5 vannstøvsugere ca. kr 10 000. Totalt ca. kr 40 000 fordelt på 88 plasser blir ca. kr 450 pr plass.

Vedtak:

Forslagsstiller trakk sitt forslag.

5.3 Økt kapasitet på ladeanlegget

Forslag fra styret:

Styret ble etter generalforsamlingen i 2022 bedt om å utrede muligheten for å øke kapasiteten på ladeanlegget for el-bil.
Nedenfor følger en oversikt over alternativer og kostnader i den forbindelse utarbeidet av Lars Hoel i Hoel Elektro AS.

Det er mulig å øke ladehastigheten i dagens infrastruktur for ladeuttak tilknyttet hovedkurs 1-5, så lenge antallet samtidige brukere er lavt.
Dette gjelder 75 p-plasser, der det i dag er installert til sammen 25 stk. uttak.
Ladehastighet kan settes til max 6,9kW pr uttak. Med automatisk strømdeling, så reduseres kapasiteten automatisk ved flere brukere tilkoblet.

Nødvendige tiltak pkt. 1):
DEFA: Endre diverse parametere i systemprogrammering.
HOEL: Justere / omprogrammering 25 stk. ladeuttak.
Estimert kostnad: kr 30 000 eks mva. i juni 2022. Ink. mva. og prisøkning siste 12 mnd.: **Ca. Kr 40 000.**

15 stk. ladeuttak som ble installert i 2016, er tilknyttet felles løsning via hovedkurs nr. 6. Forbruket på hvert uttak er begrenset av egen kurssikring og kWh-måler i fordeling, samt kabeltverrsnitt på kursopplegget. Dersom det ønskes høyere ladehastighet på disse 15 uttakene, så må det gjøres fysiske endringer i installasjonen. I tillegg må 4 stk. uttak type 503 i så fall skiftes, da de ikke kan konfigureres for høyere last enn 16A.

Nødvendige tiltak pkt. 2):
Estimert omfang for å skifte / forsterke kursopplegg 15 stk. ladeuttak fra 2016:
Omlegging kursopplegg 15 stk. separate kurser, skifte 15 stk. sikringsarrangement, skifte 4 stk. ladeuttak type 503, div. hulltaging/tetting, rive gml. kursopplegg, programmering, reise / riggkostnader – estimert kostnad kr 280 000 eks mva. i juni 2022.

Ink. mva. og prisøkning siste 12 mnd.: **Kr 373 000**

Eventuelt bedre / alternativ løsning pkt. 2):
Skifte 15 stk. ladeuttak til dagens standard med integrert vern og kWh-måler, legge opp 1 stk. ny hovedkurs (nr. 6) som forsyner disse.
Opplegg ny hovedkurs for 15 stk. ladeuttak, skifte 15 stk. ladere, div hulltaging / tetting, rive gml. installasjon, programmering, reise / riggkostnader – estimert kostnad kr 395 000 eks mva. i juni 2022.

Ink. mva. og prisøkning siste 12 mnd.: **Kr 526 000**

Det er ifølge Lars Hoel, ikke påkrevet å oppgradere ladeanlegget nå. Det er under halvparten av garasjeplassene som har el-billader per april 2023, og anlegget har kapasitet til at alle plassene kan installere ladere.

Styrets innstilling er å fortsette med dagens ordning, frem til en eventuell endring krever en oppdatering.

Vedtak:
Styrets innstilling vedtatt med overveldende flertall.

5.4 Oppgradering av sykkelbod og utomhusplan

Styret presenterte forslag til plan for sykkelboden og utomhusarealene.

Vedtak:
Forslaget vedtatt med 16 stemmer.

Generalforsamlingen støtter forslaget om utbygging av sykkelboden og utbedring av uteområdene. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med en tilbyder innenfor en kostnadsramme på 1.700.000,- kroner.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Øyvind Rutledal for 2 år.

6.2 Valg av ett styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Cathring Nyberg for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Valgt ble: Frode Myklebye og Ole Gunnar Schmidt for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker representant.

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Kari Frodesen og Ingvill Eriksen.

7. Innstilling fra valgkomiteen

Etter valg på generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder, Øyvind Rutledal(2023-2025)
Styremedlem, Ann-Cathrin Nyberg(2023-2025)
Styremedlem, Eyvind Skaar(2022-2024)
Styremedlem, Sigrid Rannem(2022-2024)
Styremedlem, Mads Skotheimsvik(2022-2024)

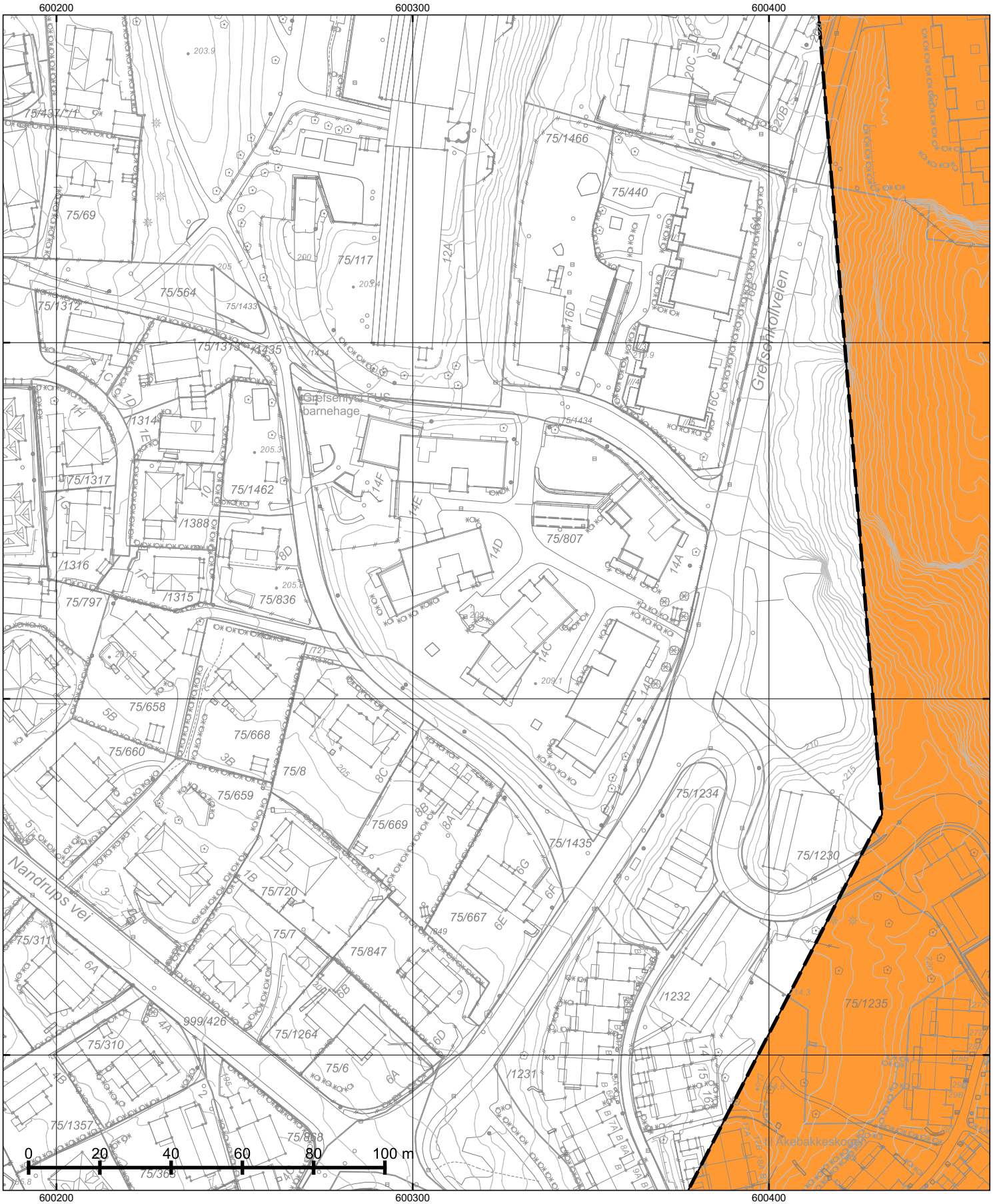
Varamedlem: Frode Myklebye(2023-2024)
Varamedlem: Ole Gunnar Schmidt(2023-2024)

Protokollen er godkjent.

Øyvind Rutledal/s/
Møteleder

Helge Worren/s/
Protokollvitne

REGULERINGSKART OG -BESTEMMELSE



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

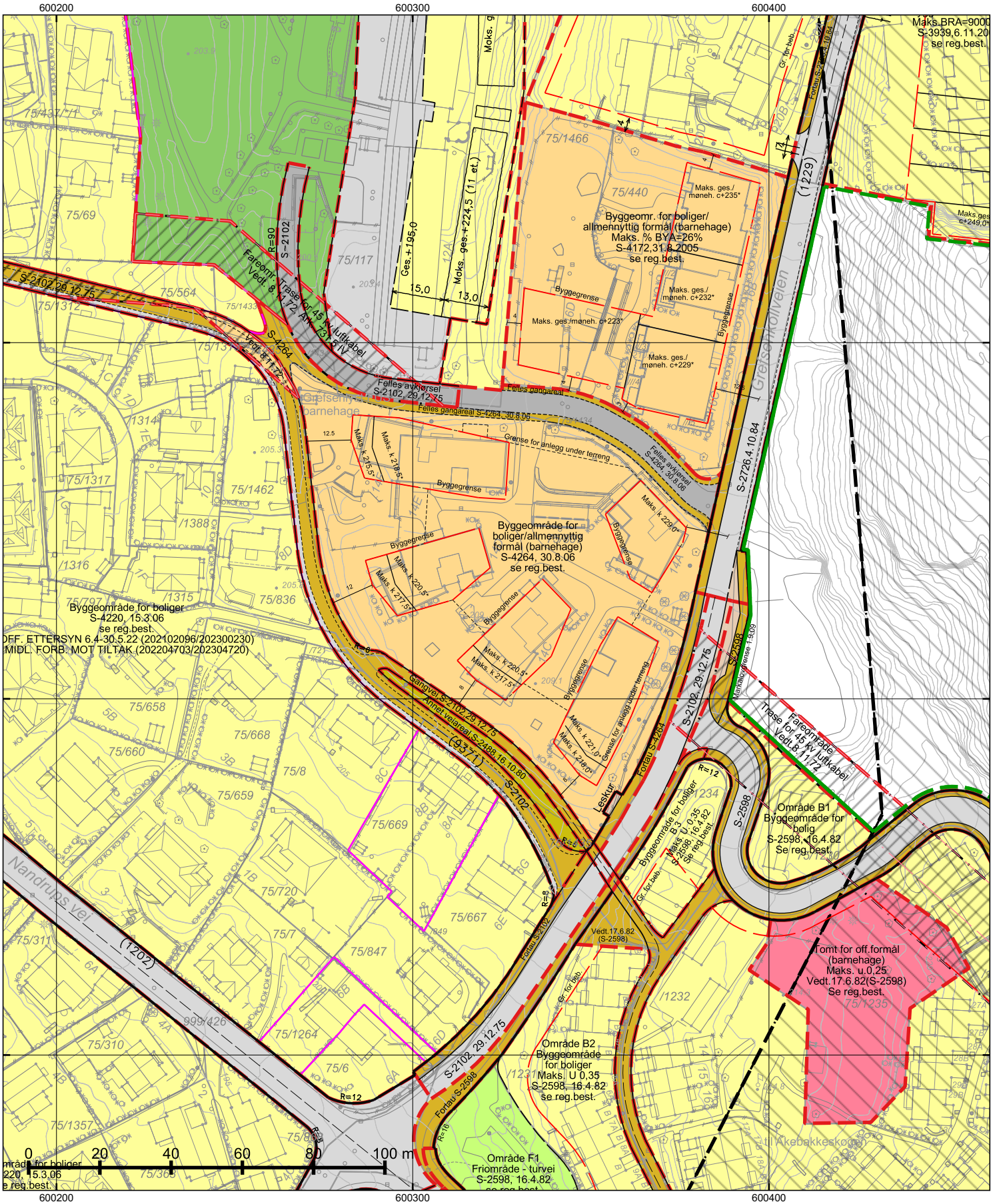
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 130614/ 86491211
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 14A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/807

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: 15.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 130614/ 86491211
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 14A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/807

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)

41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
73 - Felles gangareal
77 - Annet fellesareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
148 - Bolig/offentlig
149 - Offentlig/allmennyttig
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
313 - Skulder/bankett
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1541 - Vannforsyningsanlegg

RpSikringSone

RpSikringGrense

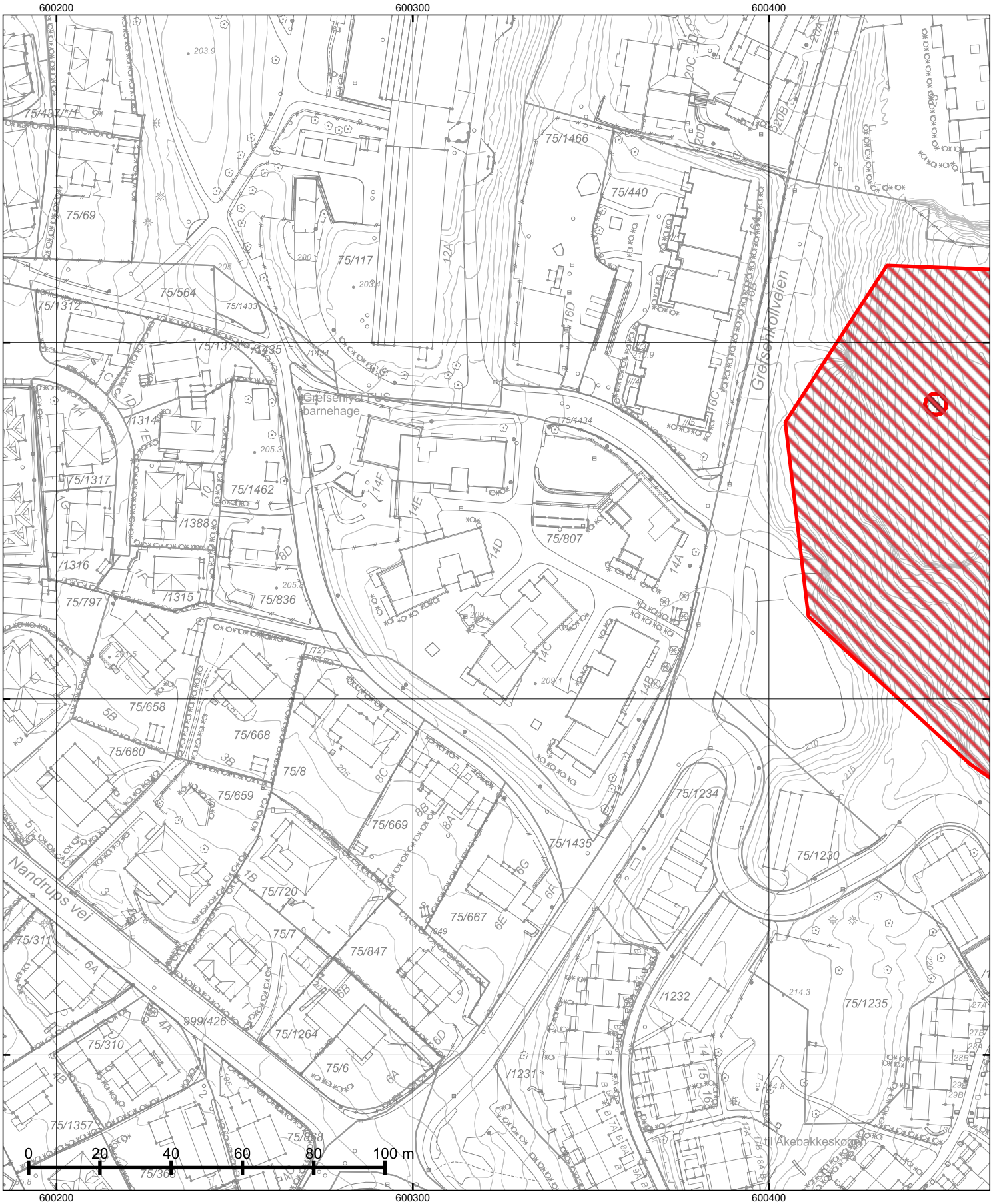
RbFareOmråde

RpFareGrense

50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
70 - Felles avkjørsel
73 - Felles gangareal
76 - Felles underjordisk anlegg
312 - Fortau
313 - Skulder - bankett
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
932 - Regulert kant kjørebane
962 - Regulert skoggrense
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Beregnet senterlinje veg
Bygningens avgrensing i beb. plan
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

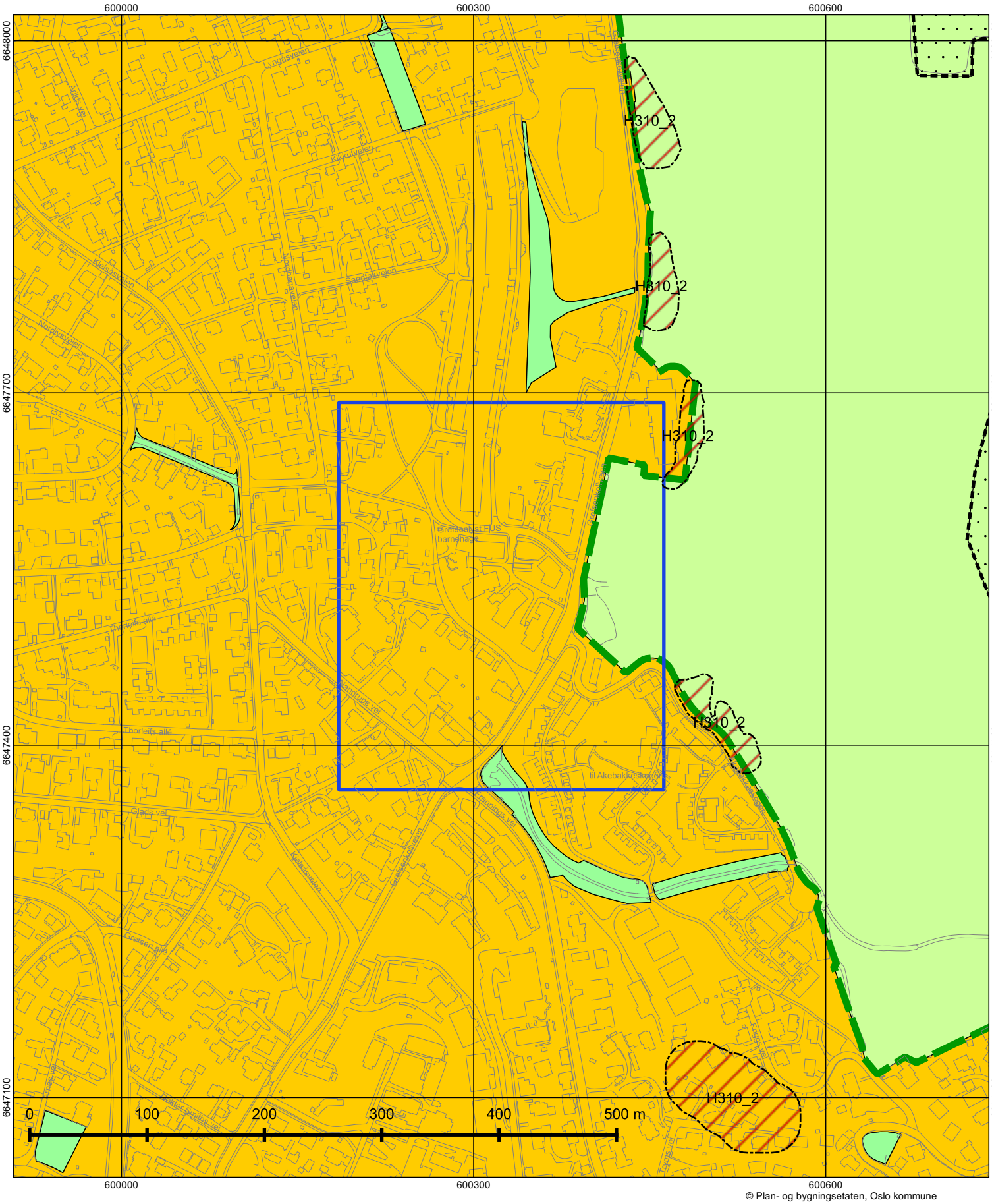
Dato: 15.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 130614/ 86491211
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 14A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/807

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.


600000
600300
600600
6648000
6647700
6647400
6647100
H310_2
H310_2
H310_2
H310_2
H310_2
Grefsenlia
Grefsen alle
Thorleifs alle
Sandtuns vei
Grefsenveien
Kirkeveien
Sandakveien
Nordtuveien
Nordtuveien
Kielsåsveien
Lyngasveien
Alles vei
Grefsenlia FUS barnehage
til Akebakkeskogen
Ellingsrudveien
Ellingsrudveien
Ellingsrudveien

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4264

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 75 og bnr. 807 m.fl. Grefsenkollveien 14.

Vedtaksdato: 30.08.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200406383
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200406383

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GREFSENKOLLVEIEN 14, GNR 75, BNR 807 MFL.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3 – 200406383, datert 18.04.2005 og sist revidert 16.11.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)
- Offentlig trafikkområde – vei
- Offentlig trafikkområde – fortau
- Offentlig trafikkområde – leskur til bussholdeplass
- Fellesområde – felles avkjørsel
- Fellesområde – felles gangareal

§ 3. Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)
3.1 Bebyggelse
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimalt tomteutnyttelse skal være T-BRA 8400m^2. Det skal innredes barnehage med inntil 500m^2 BRA i bebyggelsen.
1-roms leiligheter tillates ikke.
Garasje og boder i kjeller som ligger helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting og skal ligge innenfor angitte grenser.
Bebyggelse skal utformes med flate tak med maksimal gesimshøyde som angitt på plankartet.
Bebyggelsen lengst syd, sydvest og vest i området skal avtrappes mot syd, sydvest og vest.
Fasader i toppetasjer skal i hovedsak utføres med naturmaterialer.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg integreres i den arkitektoniske utformingen.
Oppbygg for heis og ventilasjonshetter kan bygges opp inntil 1,0m over maksimal gesims-/mønehøyde.
Balkonger med underkant minst 2,5m over ferdig terreng tillates å stikke inntil 1m utenfor byggegrense.

3.2 Uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
Minimum 50m^2 for boenhet med inntil 100m^2 BRA i størrelse og minimum 100m^2 for boenhet større enn 100m^2 BRA i størrelse. Balkonger, men ikke takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet.
Det må avsettes areal for barnehage. Areal som er tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid, tillates medregnet i boenhetenes uteoppholdsareal.

3.3 Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal.

§ 4. Fellesområde – felles avkjørsel
Atkomst til eiendommen skal skje fra felles avkjørsel nord for planområdet. Avkjørselen er felles for eiendommene gnr. 75, bnr. 117, 440, 807, 1431 og 1434.

§ 5. Fellesområde – gangareal
Fellesområde – gangareal skal være felles for eiendommene gnr. 75, bnr. 117, 440, 807, 1431, 1433 og 1434.

§ 6. Parkering
Parkering skal avsettes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minst 90 % av parkering skal ligge i anlegg under terreng eller bebyggelse.

§ 7. Utomhusplan
Før bygging kan igangsettes skal godkjent utomhusplan foreligge. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av felles avkjørsel, felles gangareal, utearealer med terrengbehandling, beplantning, gangarealer, lekeplass, parkering for biler og sykler og plassering av nettstasjon og avfallsbeholdere.
Det skal også angis hvilke trær som skal beholdes. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og supplert med ny beplantning med et stort innslag av trær slik at planområdet fremstår som grønt utad.
Det skal plantes mindre trær og busker langs turvei C2 (på sørvestsiden av tomten).

§ 8. Støy

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 9. Overvannsbehandling

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse og valg av løsning skal begrunnes.

§ 10. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal høyspentlinje i luftstrekk over planområdet være fjernet og nedgravet i ny trasé.

Før midlertidig brukstillatelse for boligene kan gis, skal det være gitt for midlertidig brukstillatelse for barnehage.

Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal felles gangareal langs hele nordsiden av tomten, mellom turvei C2 og Grefsenkollveien, samt felles avkjørsel og uteareal være opparbeidet.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
GREFSENKOLLVEIEN 14A

Dato: 15.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86491211
7817017

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 807

Vi viser til bestilling av 20240515 for GREFSENKOLLVEIEN 14A.

GNR. 75 BNR. 807

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.08.1952.

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

8829 m²

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

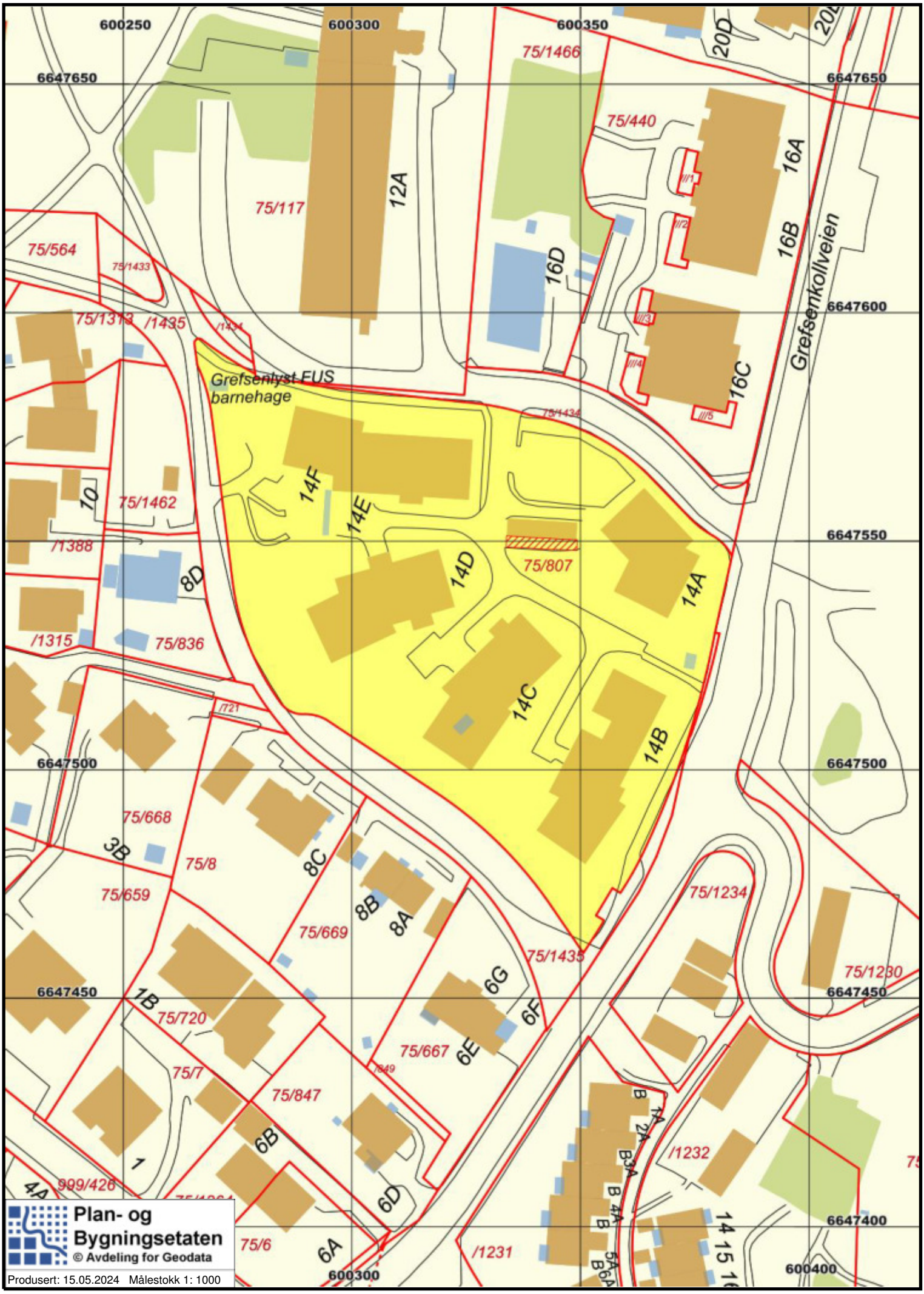
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


600250
600300
600350
6647650
6647600
6647550
6647500
6647450
6647400
600400
75/1466
75/440
75/117
75/564
75/1433
75/1313
/1435
/1434
75/1434
75/1462
/1388
75/807
/1315
75/836
/1421
75/668
75/8
75/659
75/669
75/1435
75/1234
75/1230
75/720
75/667
/1649
75/847
75/7
999/426
75/6
/1232
/1231
12A
16A
16B
16C
16D
20D
14A
14B
14C
14D
14E
14F
8A
8B
8C
8D
6A
6B
6D
6E
6F
6G
1A
1B
3B
4A
Grefsenkollveien
Grefsenlyst FUS
barnehage
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.05.2024 Målestokk 1: 1000

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Arkitekter AS,
Rosenkrantz' gate 7,
0159 OSLO,
firmapost@felixark.no

Dato: - 7 OKT. 2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200610347-61 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ane Poulsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 14	Eiendom:	75/807/0/0
Tiltakshaver:	Grefsenlyst AS c/o Backe prosjekt AS	Adresse:	Pb 4720, Nydalen, 0421 OSLO
Søker:	Felix Arkitekter AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 14

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Dette dokumentet er utarbeidet av Felix Arkitekter AS for den oppdragsgiver og det oppdrag som er angitt nedenfor. Dokumentet er Felix Arkitekter AS' eiendom og skal bare benyttes til det formål oppdraget gjelder og skal ikke gjøres tilgjengelig i større utstrekning enn forutsatt tillatt.

PLAN 5. ETASJE - BLOKK A

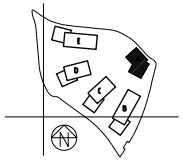
tegn.nr AA2005501 rev

rev	rev. omfatter	dato	sign	kontr

GREFSENLYST

Grefsenkollveien 14

Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo



TOTALENTREPRENØR:

Backe

P. NR: 1179

A/S Ingeniør Gunnar M. Backe
Hans Nielsen Hauges gate 39
Postboks 4714 Nydalen 0421 OSLO
Tlf. 23 39 23 39 Faks. 23 39 23 40

PROSJEKTERENDE:

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7, 0160 Oslo tlf 22 992 990 fax 22 992991 www.felixark.no

PLAN 5. ETASJE - BLOKK A

fil	tegnet	kontrollert	tegn.nr	rev
	RB	OM	AA2005501	
status	m.bl	dato		
ENDRINGSSØKNAD	1:100	28.03.11		

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO
rob@felixark.no

Dato: 09 JUNI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200900379-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 14	Eiendom:	75/1434/0/0
Tiltakshaver:	Grefsenlyst AS c/o Backe Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 4720 Nydalen, 0421 OSLO
Søker:	Felix Arkitekter AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Vei/parkering	Tiltaksart:	Anlegg av vei

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 14

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

GRUNNBOKSUTSKRIFT

40-25-0023 Grefsenkollveien 14A - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO
Seksjon: Gnr: 75 Bnr: 807 Snr: 1

Data uthentet: 19.02.2025 kl. 09:43
Oppdatert per: 19.02.2025 kl. 09:43

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/86985-1/105
23.12.2003

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 25.000.000
KJØPER:GREFSENLYST BORETTSLAG
Org.nr: 947137565

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2002/40273-2/105
20.06.2002

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-75/807
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/757198-1/200
24.09.2007

ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig unntak fra plan- og bygningsloven §67
Grefsenkollveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo
Kommune
OVERFØRT FRA: 0301-75/807
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/764535-1/200
22.09.2008

ERKLÆRING/AVTALE
På eiendommen befinner det seg forurensede masser.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
OVERFØRT FRA: 0301-75/807
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/117206-1/200

ERKLÆRING/AVTALE

18.02.2009
RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av
frittliggende nettstasjon nr. 0756
OVERFØRT FRA: 0301-75/807
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/805692-1/200 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
26.10.2009
BELØP: NOK 92.145.150
PANTHAVER:Fellesskapet Av Innskytere, Jf Brl § 2-11.
Lnr: 10025981

2010/310162-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
30.04.2010
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:807 Snr:2
Vederlagsfri og evigvarende bruksrett til to parkeringsplasser
Med flere bestemmelser

2010/420138-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
10.06.2010
RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
høyspent kabelanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/563458-2/200 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
15.07.2011
RETTIGHETSHAVER:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
OVERFØRT FRA: 0301-75/1454, 0301-75/1455
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/563458-3/200 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
15.07.2011
RETTIGHETSHAVER:OSLO KOMMUNE VANN- OG AVLØPSETATEN
Org.nr: 971185589
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-75/1454, 0301-75/1455
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/563458-4/200 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
15.07.2011
RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-75/1454, 0301-75/1455
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/563458-5/200 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
15.07.2011
RETTIGHETSHAVER:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-75/1454, 0301-75/1455
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/553400-1/200 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**
20.06.2016
BELØP: NOK 233.192.650
PANTHAVER:OBOS-BANKEN AS
Org.nr: 911986884
Påberopt ombytte med dokumentnummer 721515 tinglyst 29.09.2009

GRUNNDATA

2009/429942-1/200	**SEKSJONERING**
16.06.2009	OPPRETTET SEKSJONER:
	SNR: 1
	FORMÅL: Samleseksjon bolig
	SAMEIEBRØK: 6375/6783
2011/882588-1/200	**RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
27.10.2011	ENDRING AV FORMÅL/BRØK:
	SNR: 1
	FORMÅL: Samleseksjon bolig
	TILLEGSDEL: Grunn
	SAMEIEBRØK: 6375/6783

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

40-25-0023 Grefsenkollveien 14A - Ubekreftet grunnboksrapport (borett)

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

GREFSENLYST BORETTSLAG
Organisasjonsnummer: 947 137 565 Andelsnummer: 1501

Data uthentet: 19.02.2025 kl. 09:43
Oppdatert per: 19.02.2025 kl. 09:43

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/174275-1/200 **HJEMMEL TIL ANDEL** Vederlag:
13.02.2025 21:00

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

HEFTELSER

2014/104591-1/201 **PANTEDOKUMENT**
26.06.2014
BELØP: NOK 2.700.000
PANTHAVER:NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
Org.nr: 971227222
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/1058384-1/200 ** MASSETRANSPORT
10.09.2019 17:53
FRA:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
Org.nr: 920058817
TIL:NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
Org.nr: 971227222
ELEKTRONISK INNSENDT

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2009/166068-2/201 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**
09.11.2009

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

SEKSJONERING OG TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0127 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3498865/24172301
Bestilling: C3 2024-06-04 (7) 79

Dato
04.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
429942	200	16.6.2009	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	807	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til:

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Fødselsnr./Org nr:

Ref.nr:

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	75	807		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
947137565	Utposten Borettslag	1/1

Doknr 429942 Tinglyst 16 06 2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	SB	6375	~~kg~~	13				25				37				49			
2	N	408	~~kg~~ B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 6783 = nevner: 6783

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 9/3-11

Partenes underskrift:

PÅR CHRISTIAN QVALE

GEIR OVE SIGG

FOR GRAFSENLYST AS - IFØLGE FULLMAKT FRA UTPOSTEN BORETTSLAG ORG NR 912 079 886

B kode for tilleggsareal (garasje) påført etter avtale med Kristin Hellye. 9.6.11

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 8.3.17 Oslo, 13.03.17	GEIR ARVE SKOG AS Per Christian Qvale FOR EREFSENLYST AS dgw. 942 079 886 ETTER FULLMAKT FRA UTPOSTEN BORETTSLAG	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
75	807		1 og 2	OSLO	**kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
10/6-2009 Berit Daniloff	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

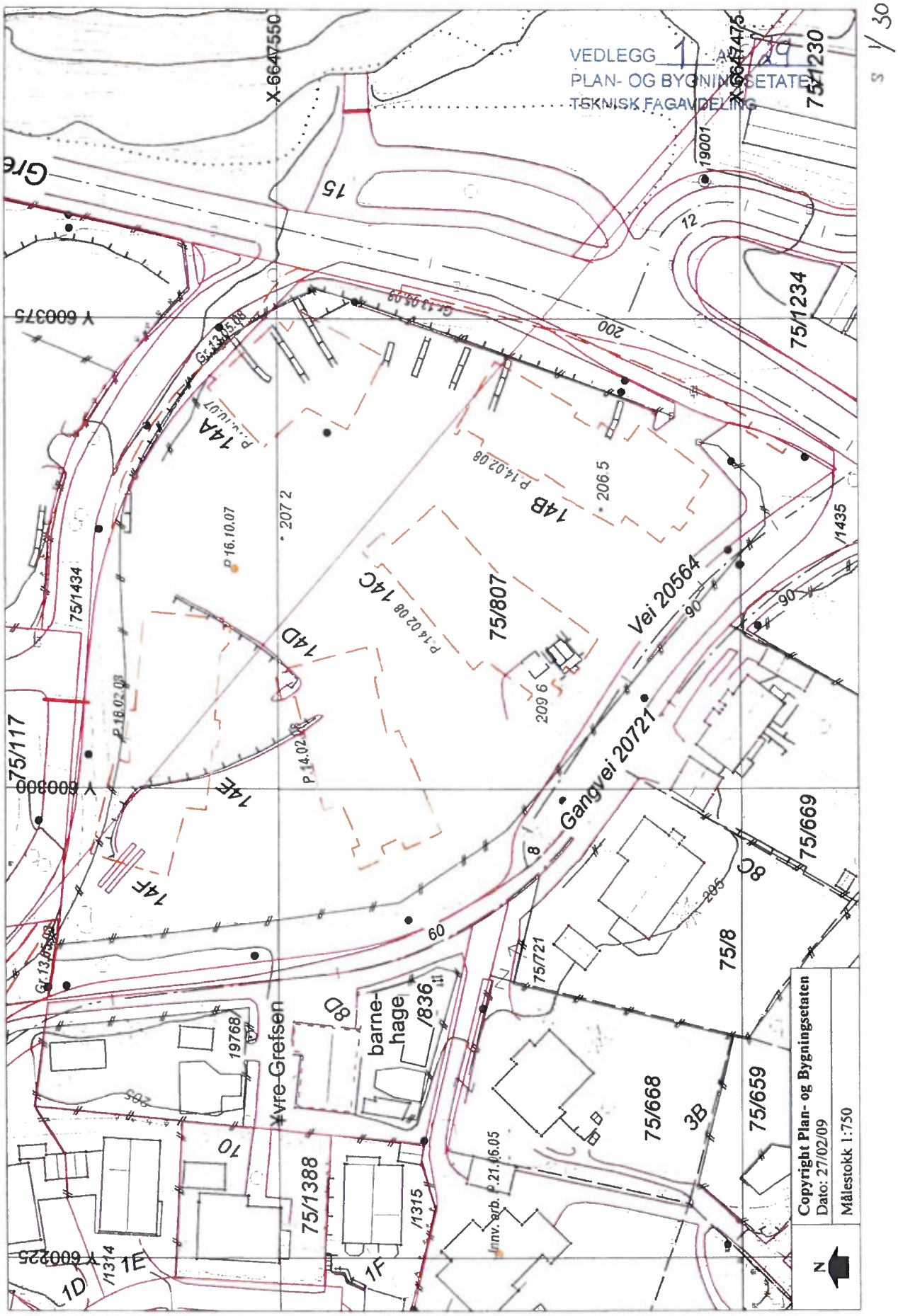
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

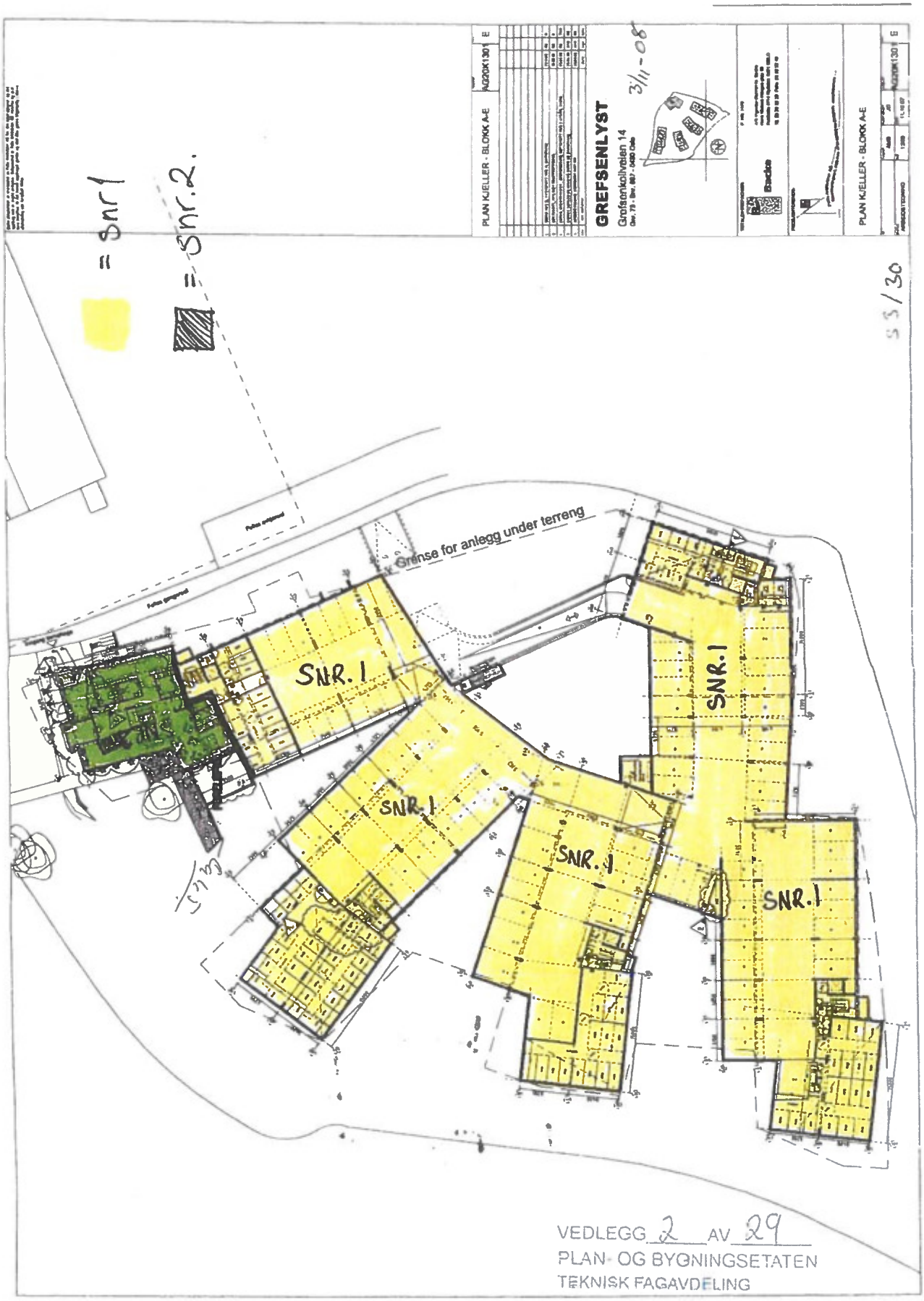
Dato	Partenes underskrift
18/8-10	Per Christian Quale

SF-0217-1 03 2008 SignForm AS www.signform.no

Side 3 av 3

Per Christian Quale
For Grefsen Lyst AS, org.nr. 992 079 886
etter fullmakt fra utposten Boligselskap


VEDLEGG 1 A 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S 1/30
X-6647550
X-6647475
Y 600375
Y 600300
Y 600225
75/1230
75/1234
75/1435
75/1434
75/117
75/807
75/669
75/8
75/721
75/668
75/659
75/1388
/1315
/1314
/836
19001
19768
Gr.13.05.08
P.14.02.08
P.16.10.07
P.18.02.08
P.21.06.05
Inn.arb. P.21.06.05
207.2
206.5
209.6
285
Vei 20564
Gangvei 20721
Yvre Grefsen
barne-hage
14A
14B
14C
14D
14E
14F
8C
8D
10
1D
1E
1F
3B
15
12
200
90
60
8
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 27/02/09
Målestokk 1:750
N


= snr 1
= snr. 2.
PLAN KJELLER - BLOKK A-E
GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
3/11-08
PLAN KJELLER - BLOKK A-E
Grense for anlegg under terreng
SNR. 1
SNR. 1
SNR. 1
SNR. 1
SNR. 1
S 3 / 30
VEDLEGG 2 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S. 4/30

VEDLEGG 3 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS A
PLAN 1

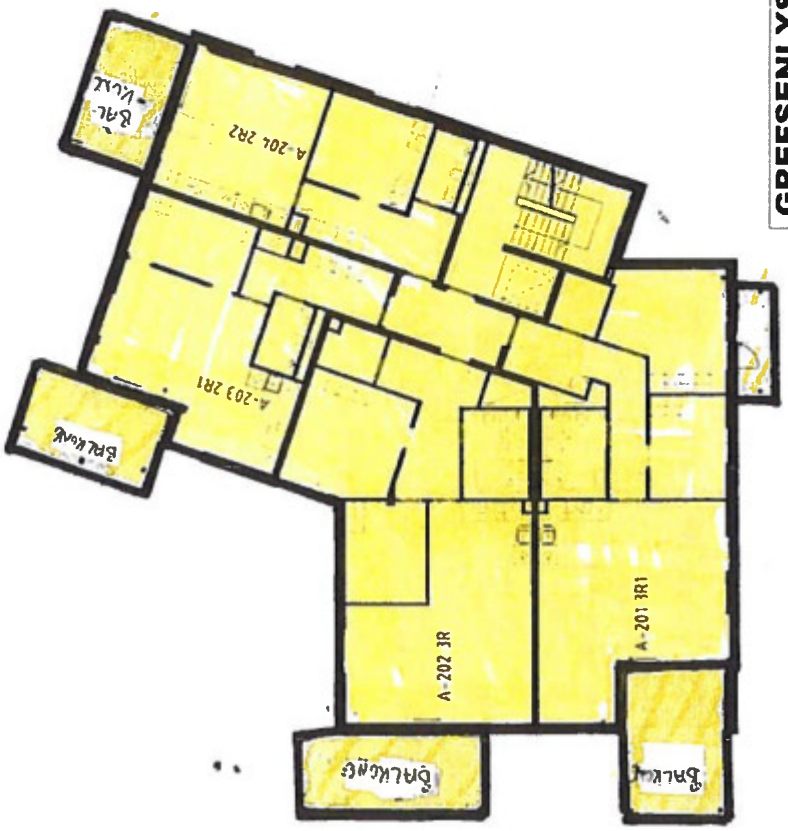
RB | FV | AA2001380
1:200 | 23.01.09

SEKSJONERING

3.5/30.

VEDLEGG 4 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

s. 6/30



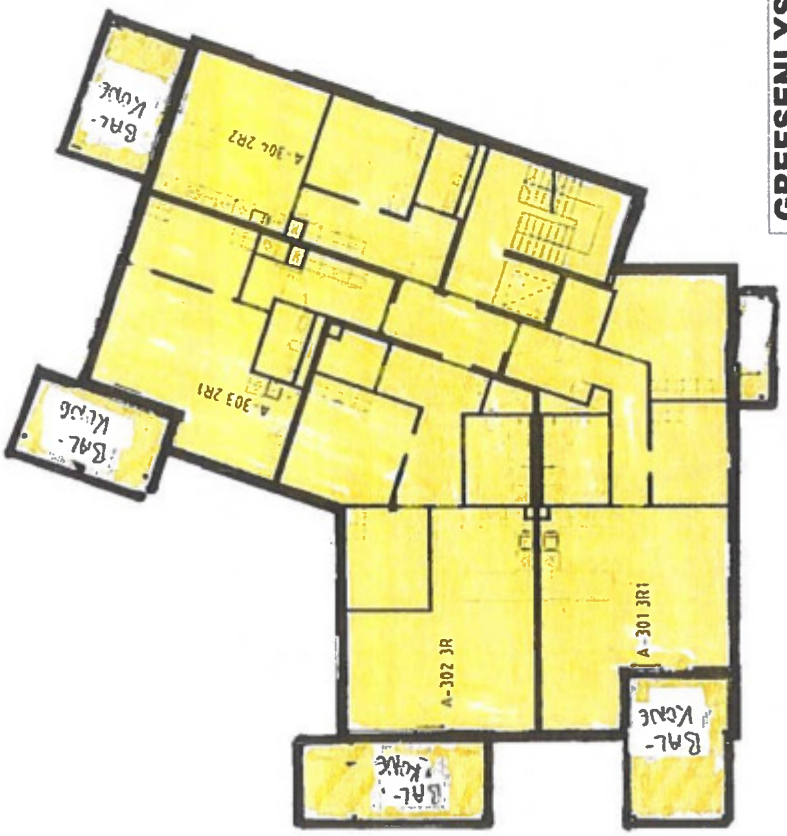
GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS A
PLAN 2

RB | 1:200 | 23.01.09 | FV | AA2002380

VEDLEGG 5 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

s. 7/30

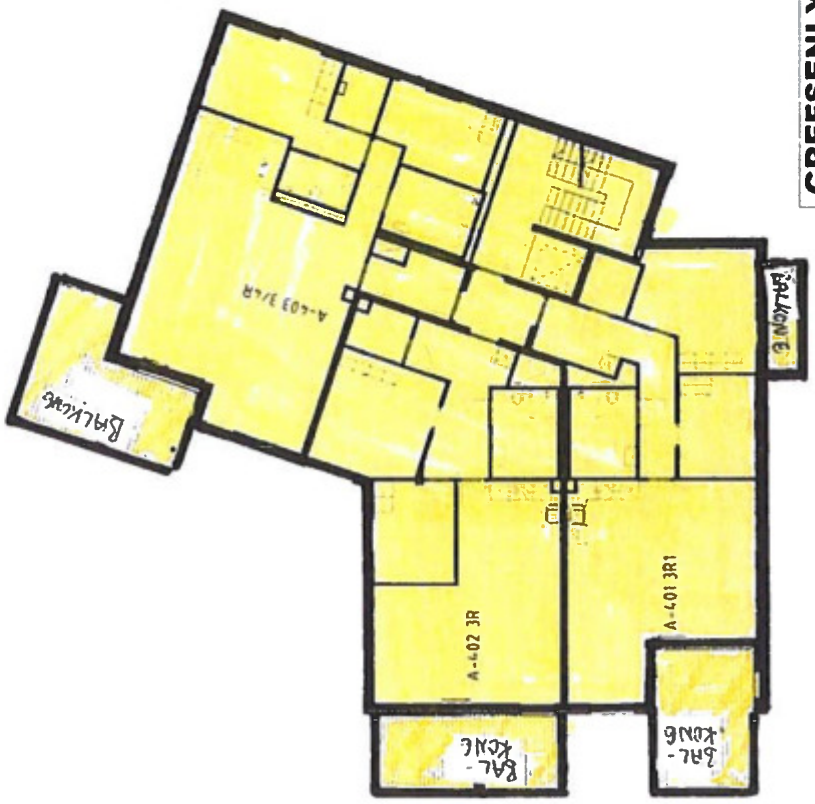


GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS A
PLAN 3

RB	PV	AA2003390
1:200	23.01.09	
BEKJØNNERING		

VEDLEGG 6 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



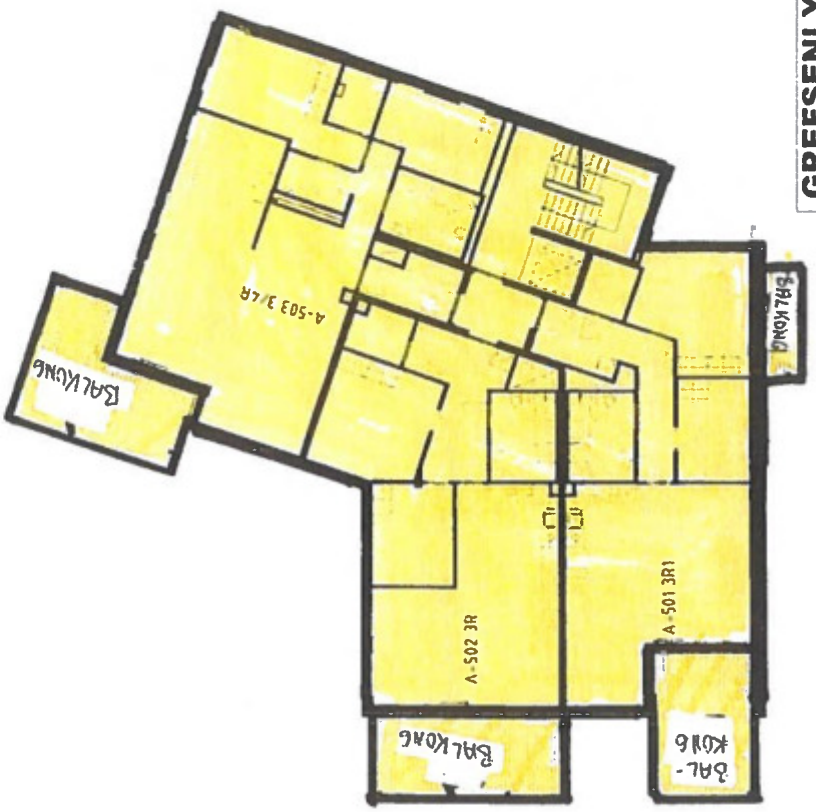
GREFSENLYST
Grefsenkolliveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo
PROSJEKTERENDE:

HUS A
PLAN 4

RB	RV	AA2004390
1:200	23.01.09	
SEKSJONERING		

S8/36

VEDLEGG 7 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



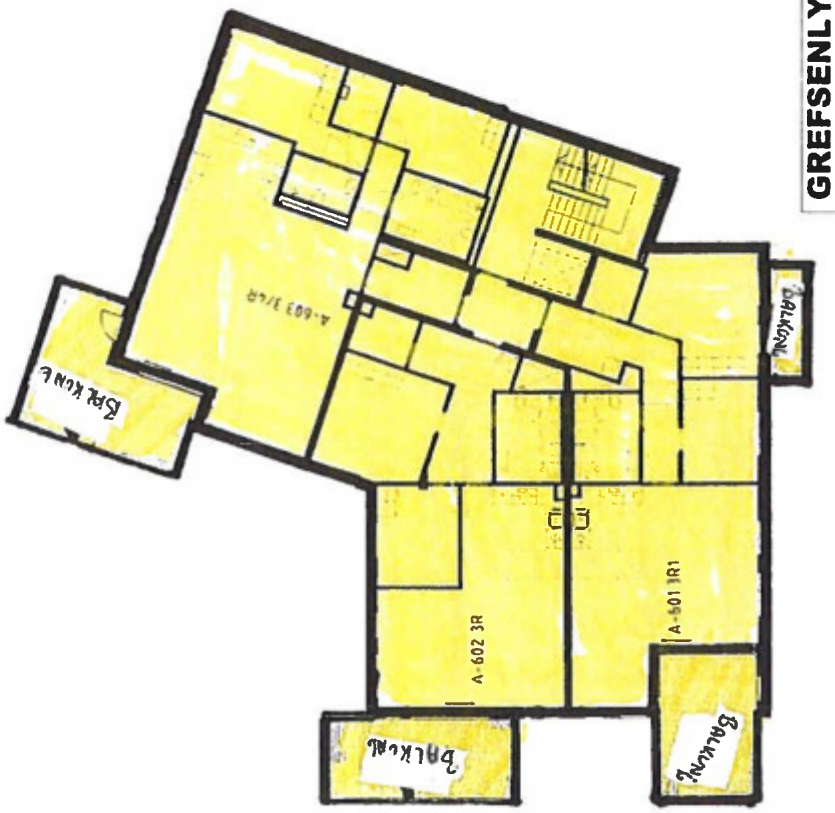
GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS A
PLAN 5

RB	PV	AA2005390
1:200	23.01.09	
SENSJONERING		

S. 9/30

VEDLEGG 8 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS A
PLAN 6

RB	FV	AA2008390
1:200	23.01.09	
SEKSJONERING		

S 10/30

VEDLEGG 9 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



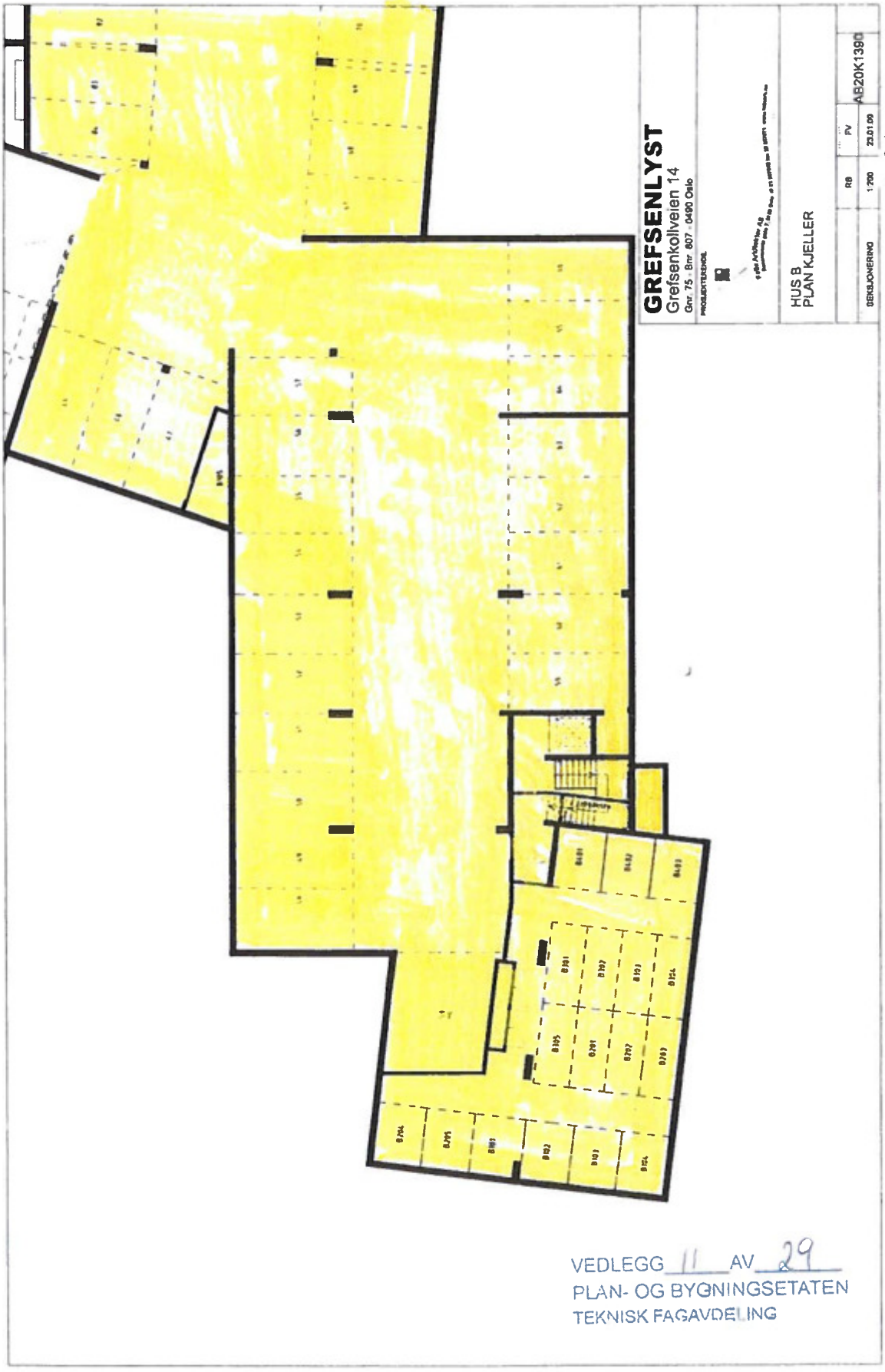
GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS A
PLAN 7

RB | 1:200 | FV | 23.01.09 | AA2007390
BEKSJONERING

S 11/30

VEDLEGG 10 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S 12/30

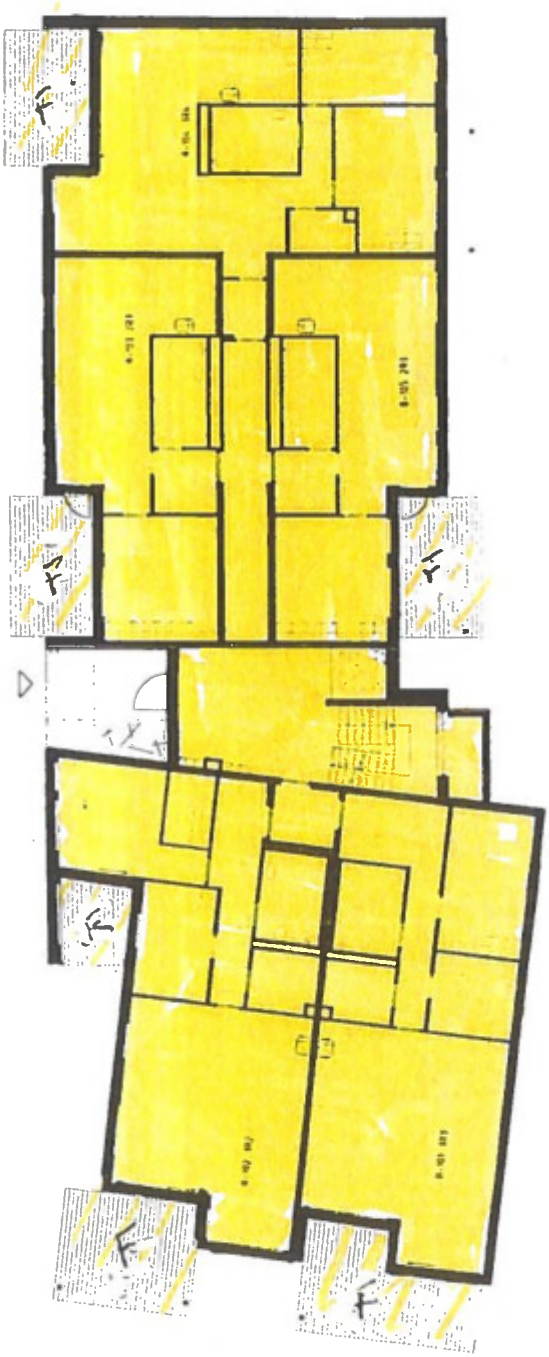
VEDLEGG 11 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo
PROSJEKTERING

HUS B
PLAN 1

		AB2001390
RB	FV	23.01.09
	1:200	
	SEKSJONERING	

S 13/30



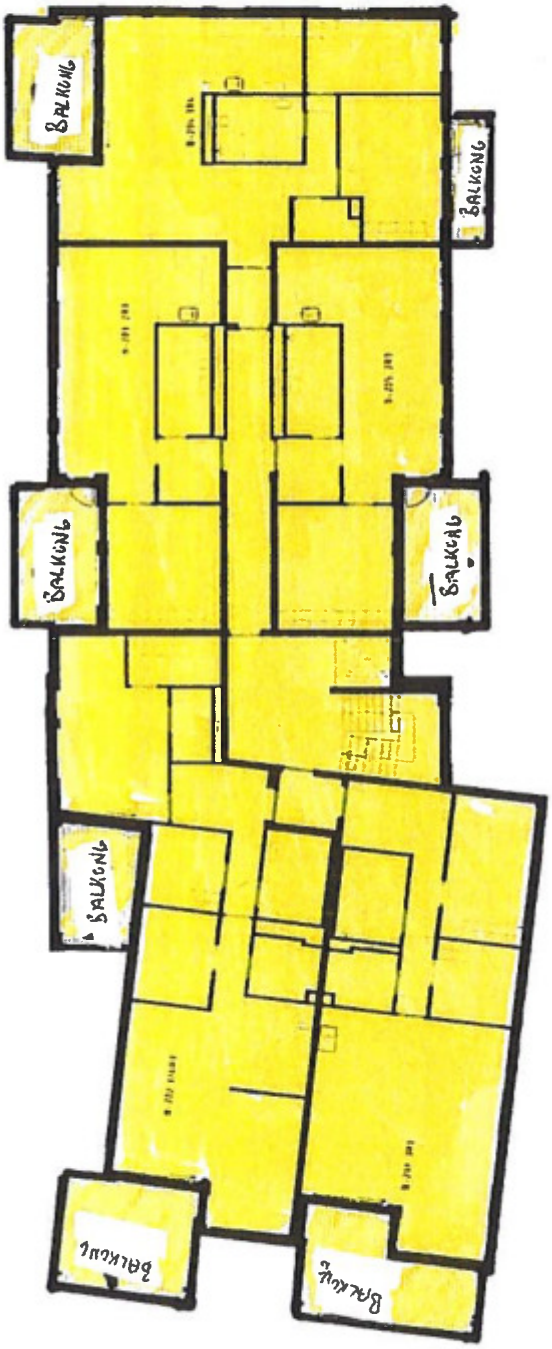
VEDLEGG 12 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

3 14/30

GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS B
PLAN 2

SEKSJONERING	1:200	23.01.09	AB2002390



VEDLEGG 13 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 15/30



GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS B
PLAN 3

	RB	JV	AB2003390
	1:200	23.01.09	
SEKSJONERING			

VEDLEGG 14 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 16/50

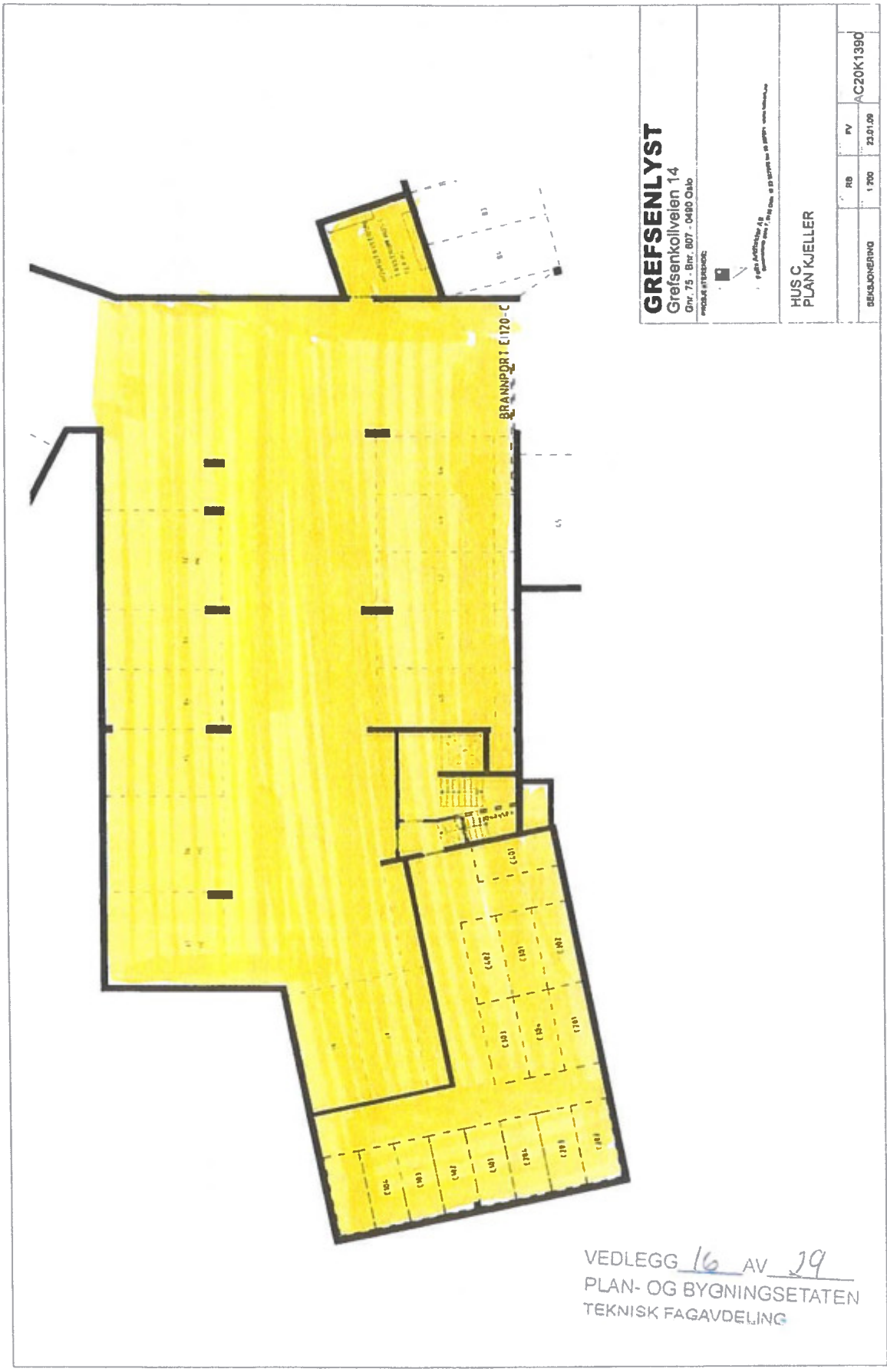
GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS B
PLAN 4

RB	FV	AB2004390
1:200	23.01.09	
BEKSJONERING		



VEDLEGG 15 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S17/30

VEDLEGG 16 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

318/30

GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS C
PLAN 1

RB | 1:200 | PV | 23.01.09 | AC2001390

SEKSJONERING



VEDLEGG 17 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

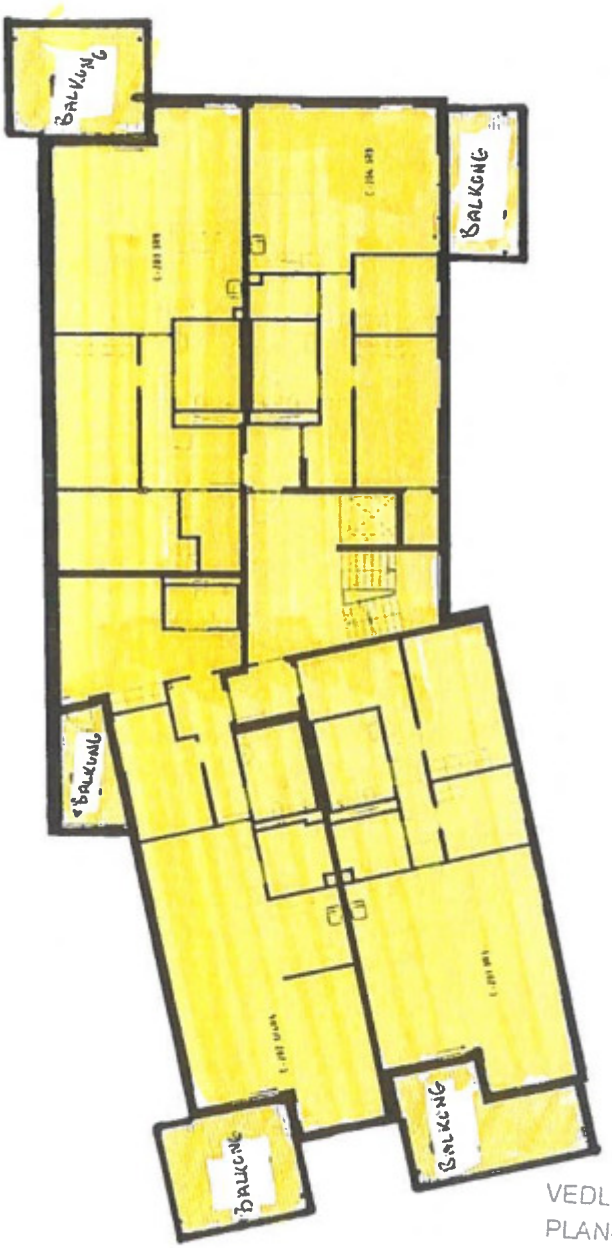
S. 19/30

GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo
PROSJEKTERINGS.

HUS C
PLAN 2

	RB	FV
BEKJØNNERING	1:200	23.01.08

AC2002390



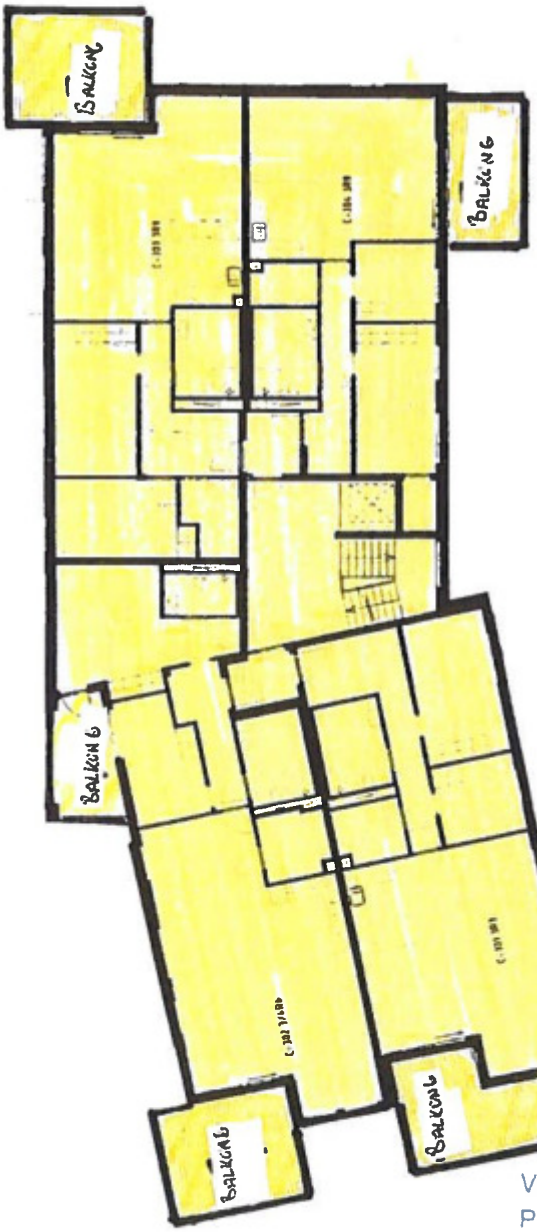
VEDLEGG 18 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

s 20/30

GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS C
PLAN 3

RB | FV | AC2003360
1:200 | 23.01.20



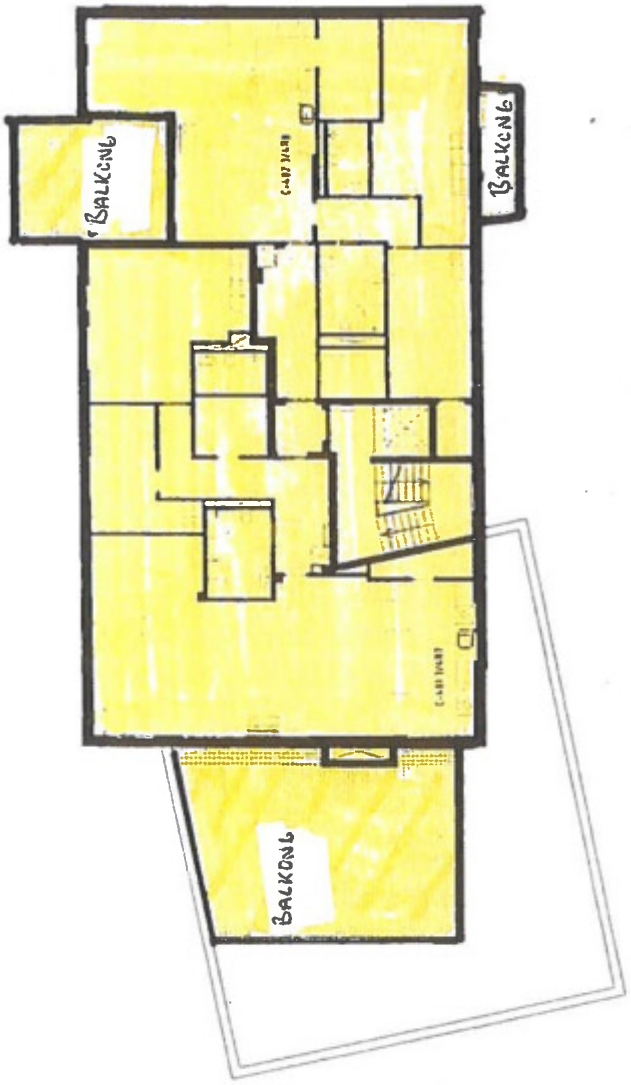
VEDLEGG 19 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S.21/30

GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

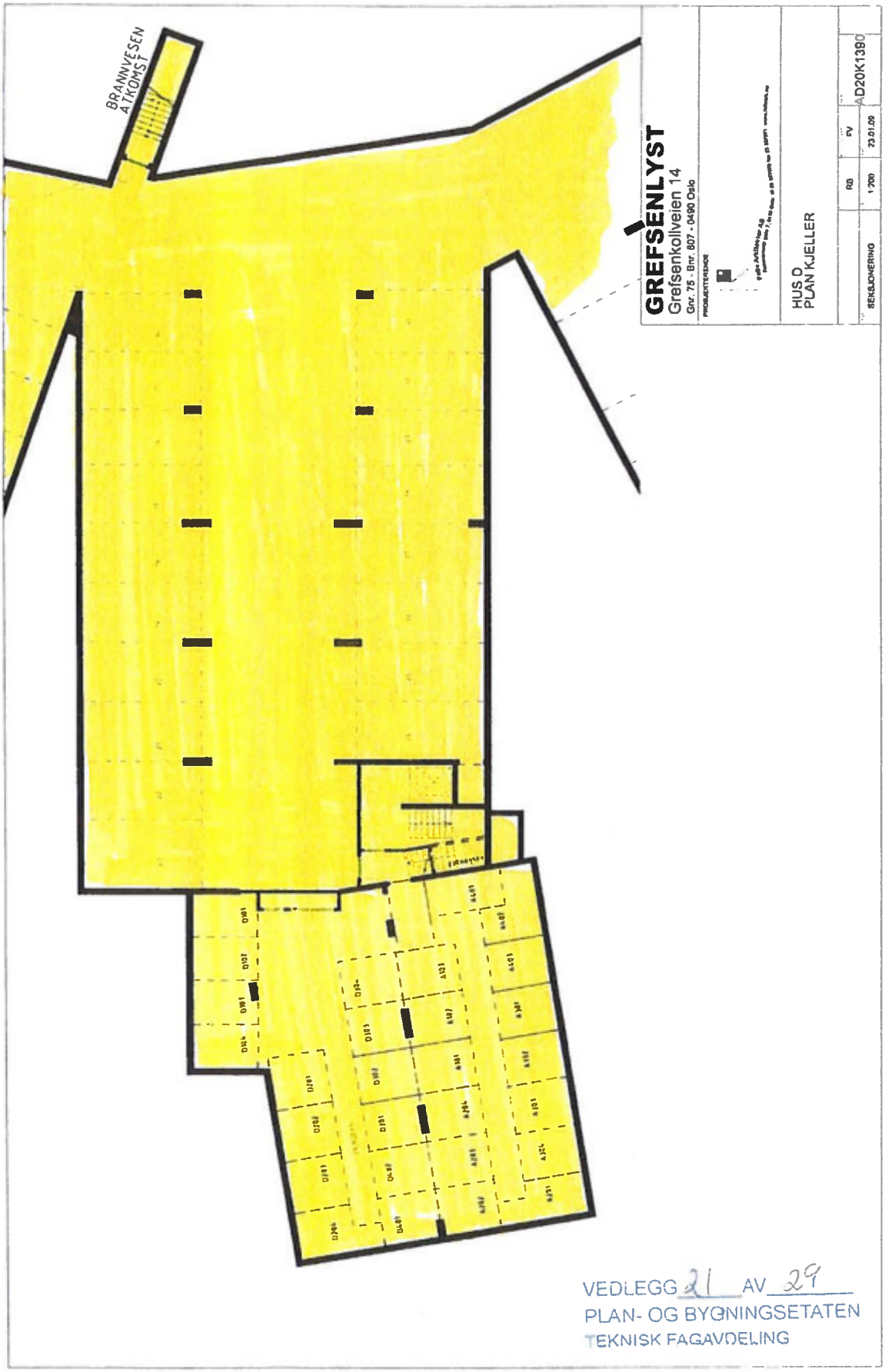
HUS C
PLAN 4

RB	PV	AC2004390
1:200	23.01.06	



VEDLEGG 20 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S. 22/36



VEDLEGG 21 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 23/30

GREFSENLYST
Grefsenkollvelen 14
Gnr. 78 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS D
PLAN 1

RB | PV | AD2001390
1:200 | 23.01.20
BEKLIDNERING



VEDLEGG 22 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

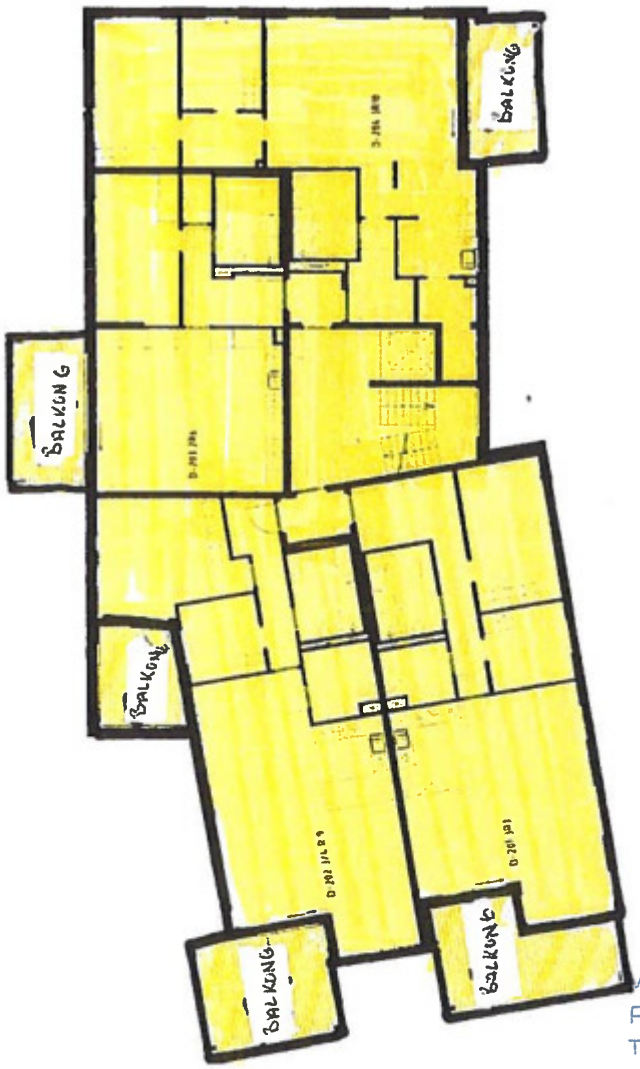
S 24/30

GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

PROJEKTERENDE:

HUS D
PLAN 2

	RB	FV	AD2002390
SEKSJONERING	1:200	23.01.09	



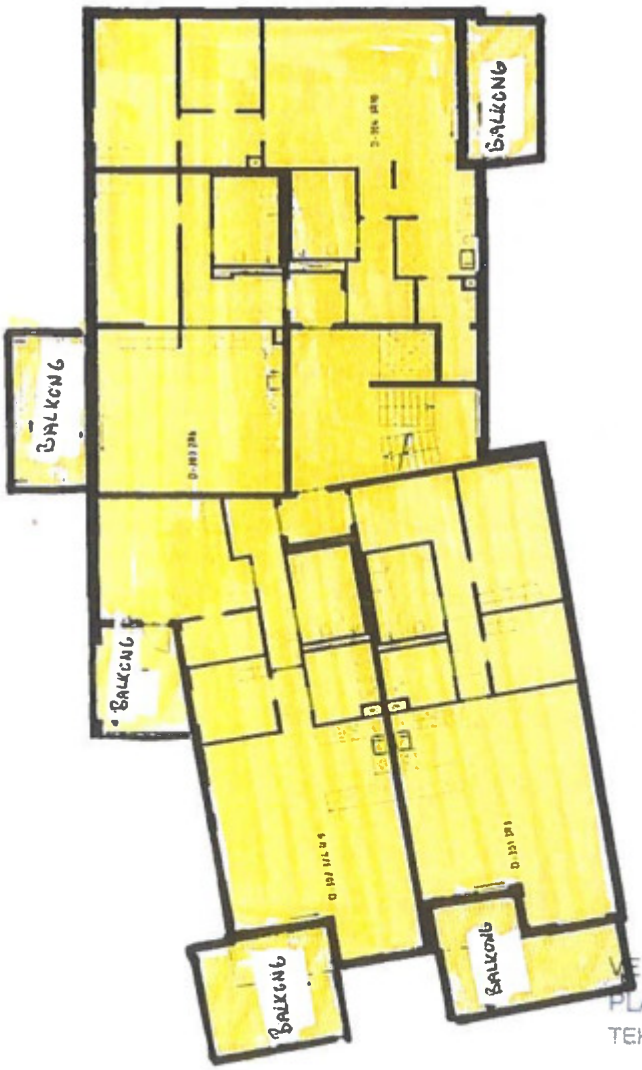
VEDLEGG 23 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 25/36

GREFSENLYST
Grefsenkolliveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS D
PLAN 3

RB | FV | AD2003390
1:100 | 23.01.09
BEKJØNNERING



VEDLEGG 24 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

3 26/80

GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS D
PLAN 4

RB | FV | AD2004390
1:200
SEKSJONERING



VEDLEGG 25 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
HUS E
PLAN KJELLER
AE20K1300
SNR 1
SNR 2
T2
VEDLEGG 26 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

328/30

GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo
PROSJEKTERENDE:

HUS E
PLAN 1

RB	PV	AE2001380
1:200	23.01.08	
SEKSJONERING		



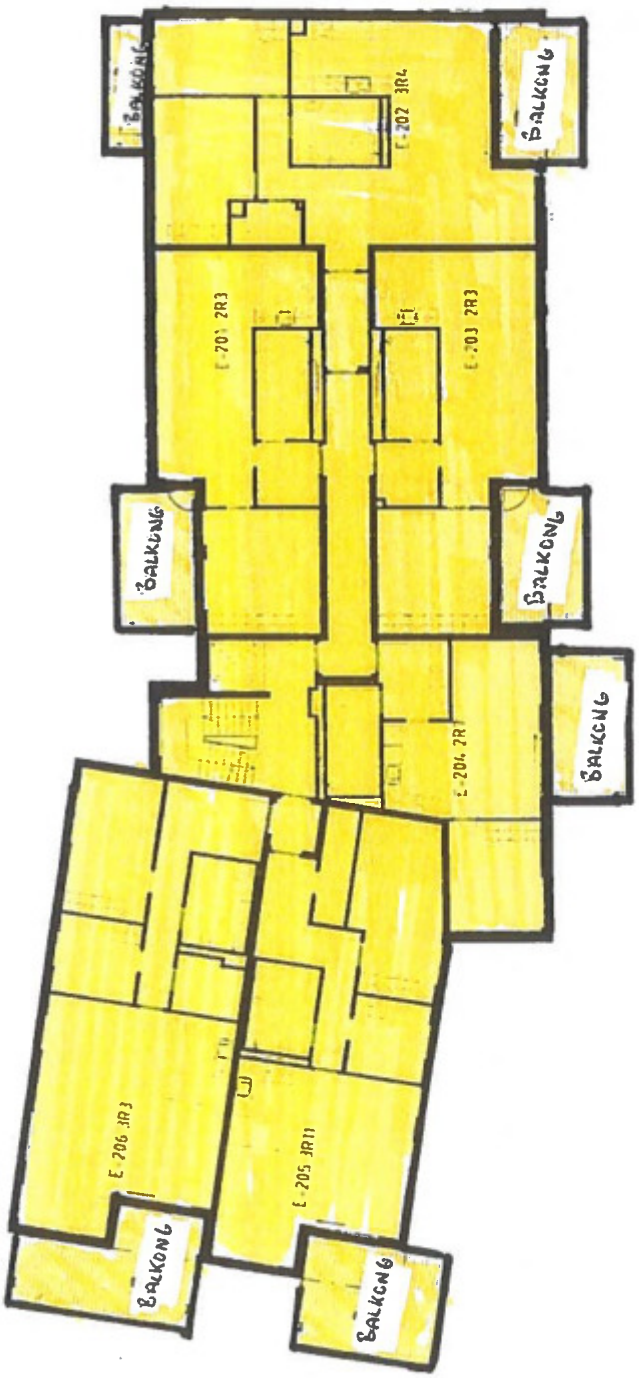
VEDLEGG 27 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S29/36

GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS E
PLAN 2

SEKSJONERING	1:200	22.01.09	AE2002390



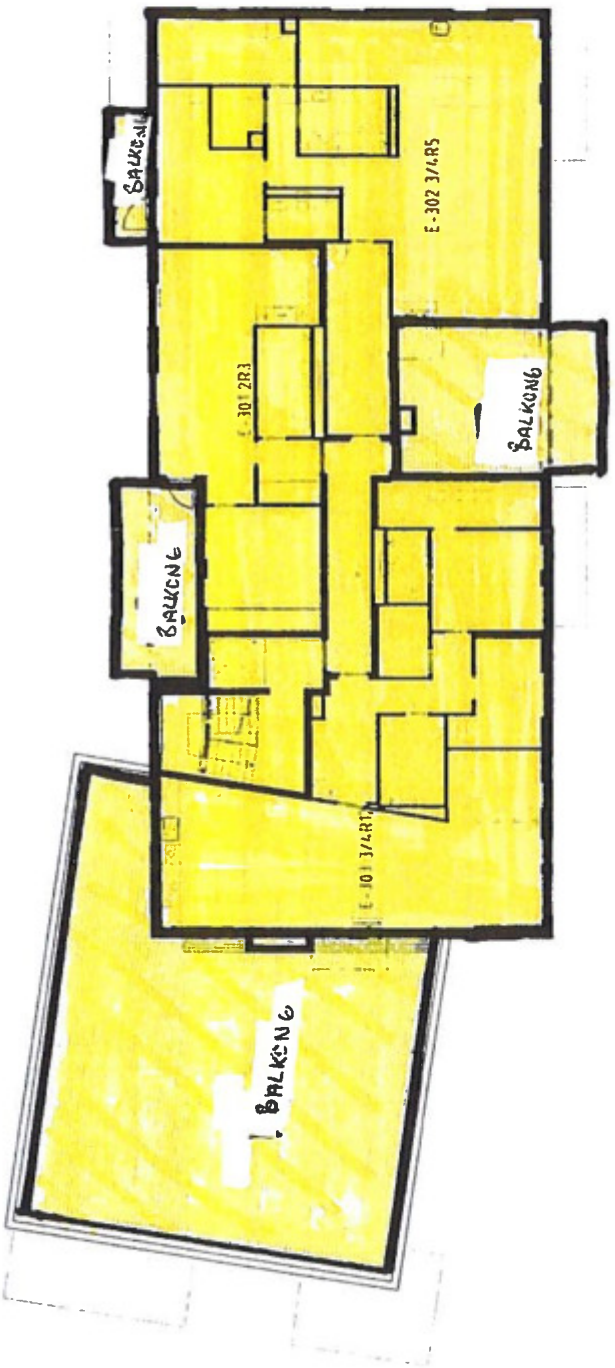
VEDLEGG 28 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

s. 30/36

GREFSENLYST
Grefsenkollveien 14
Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo

HUS E
PLAN 3

RB	FV	AE2003390
1:200	23.01.09	
BEKJØNNERING		



VEDLEGG 29 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

GENERALFULLMAKT

Utposten Borettslag Fnr: 947 137 565
V/Ingar Tore Wilhelmsen Fnr. 011248
Og Jan Myhr 180951

Gir herved generalfullmakt til Grefsenlyst AS

Grefsenlyst AS Fnr: 992 207 9886

Som på vegne av hjemmelshaver Utposten Borettslag skal kunne disponere over eiendommen på enhver måte, inkludert, men ikke begrenset til

⇒ Tinglysning av alle dokumenter, erklæringer med videre på eiendommen.
⇒ Utarbeide og begjære seksjonering/og eller deling av eiendommen
⇒ Sende byggemelding
⇒ Overskjøting og pantsettelse
⇒ Salg av leiligheter og utbygging m.m.
⇒ Motta oppgjør og foreta utleie m.m.
⇒ DENNE FULLMAKT KAN TRANSPORTERES.

Vedrørende Grefsenkollveien 14 , Grefsenlyst i Oslo kommune.
Gnr. 75 Bnr. 807
(X) Jeg/vi er ikke gift
( ) Jeg/vi er gift, men eiendommen tjener ikke som felles bolig for meg/oss og mine/våre ektefeller, som heller ikke er erversmessig tilknyttet eiendommen.

Oslo 17/2-09
Sted Dato

Ingar Wilhelmsen
Ingar Tore Wilhelmsen

Geir-Ove Skogø

Jan Myhr

Vi bekrefter at underskriveren er myndig og har underskrevet i vårt nærvær/vedkjent seg sin underskrift. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Yngve Kvame
Dyrehaugata 4
Adresse:
0569 OSLO
Postnummer: Sted

Adresse:
Postnummer: Sted

Yngve Kvame
Eiendomsmegler MNEF

Yngve Kvame
Eiendomsmegler MNEF
BEKREFTET KOPI
Oslo, 9/6-09
Fullmakten gjelder fortsatt
Yngve Kvame

Fokus Bank
filial av Danske Bank

ERKLÆRING

Grefsenlyst AS: Eiendommen gnr. 75, bnr. 807 i Oslo kommune (0301).

Det samtykkes til seksjonering av ovennevnte eiendom, slik at når seksjonering er registrert, vil borettslaget få snr. 1 og barnehagen snr. 2.

Oslo, 18. mars 2009

Fokus Bank
filial av Danske Bank A/S
Orgnr. 977 074 010

JAN HOUSBEDT

ADVOKAT M.N.A.
ERIK BØHN
POSTBOKS 1170, SENTRUM
0107 OSLO

F30240 2007 04

Samtykkeerklæring

Det vises til tinglyst heftelse nr 942412 den 20.11.2008 urådighet på g nr 75 b nr 807. Rettighetshaver Garanti Eiendomsmegling Oslo AS samtykker med dette til at eiendommen oppdeles i eierseksjoner. Der vises til begjæring av mars 09.

Oslo 18.03.09

Garanti Eiendomsmegling Oslo AS

Org. nr. 980 522 245

Geir-Ove Skogø
Styrets leder

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0127 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3498866/24172306
Bestilling: C3 2024-06-04 (7) 81

Dato
04.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
882588	200	27.10.2011	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	807	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Anne Synnøve Arne Syvertsen

Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner

☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	OSLO	75	807		1
					2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
947137565	~~Utposten Borettslag~~ Grefsenlyst borettslag snr. 1	~~6375/6783~~ 6375/6783 *
993108332	Grefsenlyst FUS Barnehage AS snr. 2	~~408/6783~~ 408/6783 *

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	S B	6375	g	13				25				37				49			
2	N	408	g B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 6783 = nevner: 6783

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

~~Reseksjoneringen gjelder tilleggsareal i grunn for begge seksjonene for korrekte mål. Reseksjoneringen får ingen innvirkning på eierbrøkens størrelse.~~

Del av fellesareal (tomt) tillegges snr.1 og snr.2 som tilleggsareal tomt/grunn (G) Ingen endring av brøk. *

Dato	Partenes underskrift
7/7-09	~~Ottar Johannesen~~ Ingvild Willumsen

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 1 av 3

Rettet etter avtale med adv. Kristine Wang Melbye
Anne Synnøve



Doknr 882588 Tinglyst: 27.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen *

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
30.6.09 Oslo, [signature]	→ For tinglysing Otto Johannessen [signature]	FUS Barnehage AS *
~~Oslo, 07.07.09~~		
Oslo 27/11-2009	For tinglysing borettslag Tone Bonnerud TONE BONNERUD	
Oslo, 29-12-2009	For Gunnar Carolin	

FOR GUNNAR CAROLIN

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Se plt. 7	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
75	807		1-2	Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
20.10.2011 Audhild Kvitle	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
30.6.09	


N
200910291-9 75/807
Situasjonskart til seksjonert uteareal
26.09 2011
Målestokk 1:1000
Copyright Plan- og bygningsetaten
X 6647600
X 6647500
Y 600300
Y 600400
Snr.1/2
Snr.1
T.2
FELLES
75/807
T.1
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK INNGÅDELING

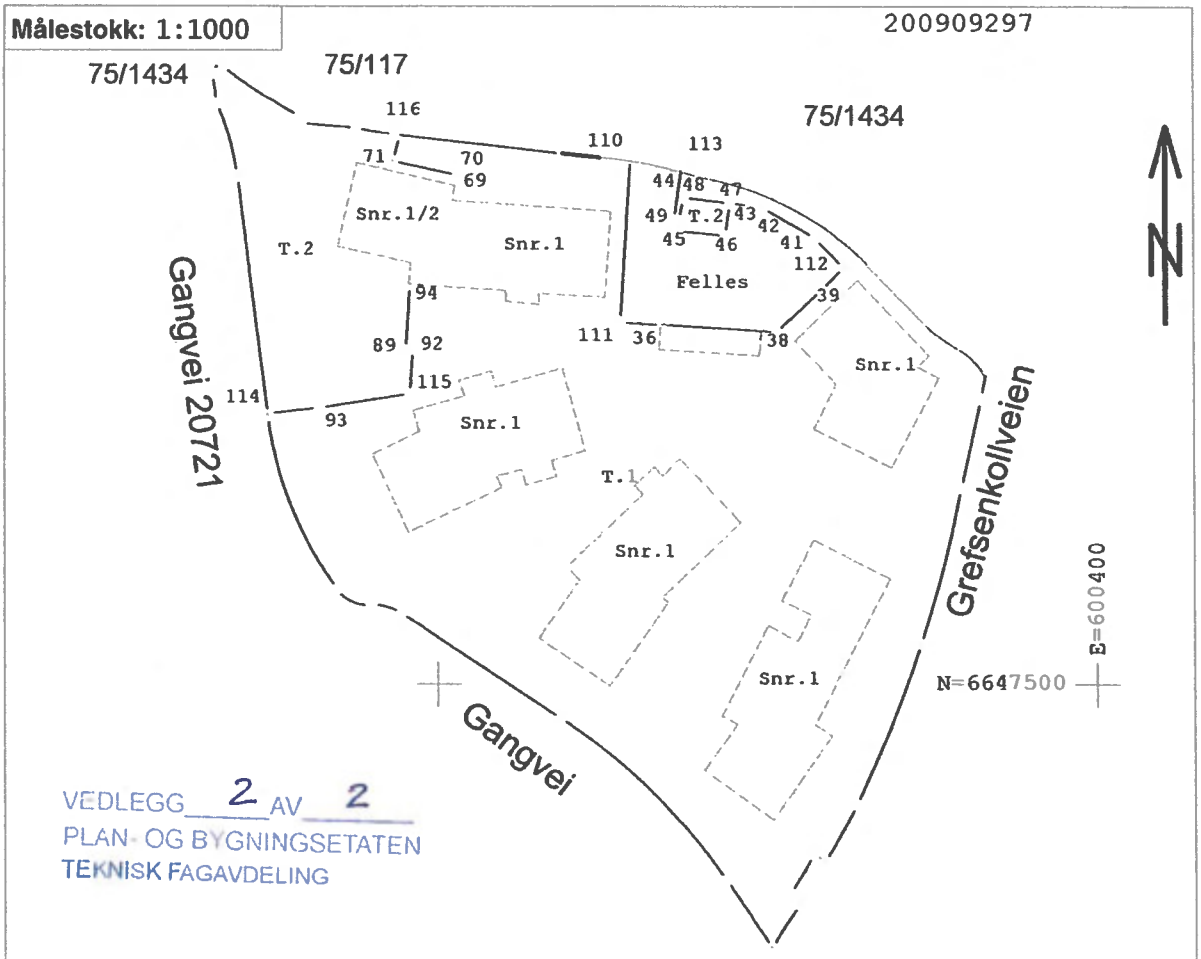
SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 75 Bnr.: 807
Adr.: Grefsenkollveien 14 A-F
Saksnr.: 200910291-4 23.09.2011

Målestokk: 1:1000

200909297



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
113		6647578.17	600336.99	8.99	
49	Stein	6647570.89	600336.01	0.79	
48	Stein / P-plass	6647570.82	600336.80	1.62	
45	P-plass	6647569.22	600336.54	7.22	
46	P-plass	6647568.42	600343.72	5.05	
47	P-plass / Kantstein	6647573.42	600344.42	3.21	
43	Kantstein / Støttemur	6647573.09	600347.61	1.92	
42	Støttemur	6647572.82	600349.51	9.21	
41	Støtte mur	6647568.10	600357.43	6.36	
112	Støtte mur	6647563.53	600361.86	4.84	
39	Mur	6647560.20	600358.34	9.29	
38	Mur	6647553.82	600351.60	17.46	
36	Mur	6647554.89	600334.17	6.38	
111		6647555.29	600327.81	25.11	
110		6647579.85	600329.31		
44	P-plass / Kantstein	6647574.23	600337.25	7.22	
47	P-plass / Kantstein	6647573.42	600344.42	5.05	
46	P-plass	6647568.42	600343.72	7.22	
45	P-plass	6647569.22	600336.54	1.62	
48	Stein / P-plass	6647570.82	600336.80	3.44	
114		6647541.33	600273.89	7.98	
93	Gjerde	6647542.28	600281.81	14.12	
115	Mur	6647544.28	600295.79	6.92	
92	Mur	6647551.19	600296.22	1.10	
89	Mur	6647550.95	600295.14	10.06	
94	Hushjørne	6647560.99	600295.83		
69	Hushjørne	6647576.08	600302.77	1.58	
70	Mur / Trapp	6647577.63	600303.07	10.03	
71	Mur / Trapp	6647579.80	600293.28	4.09	
116		6647583.77	600294.28		

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0127 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3482368/24023914
Bestilling: C3 2024-05-16 (7) 76

Dato
16.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
563458	200	15.7.2011	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	807	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

RETT TINGLYSNINGSGEBYR ER BETALT

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 15/8-11

Skjøte 1)

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Doknr: 563458 Tinglyst: 15.07.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 491 Sentrum	
Postnr: 105 Poststed: Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 874,780,782 Ref. nr.:	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
301	Oslo kommune	75	1454			
		75	1455			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☒ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel:	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☐ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor
☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☒ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede
☐ BL Blokkleilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 695.000,00 — Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon
☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
958 935 420	Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
947 137 565	Grefsenlyst Borettslag	☒ Ja ☐ Nei	6375/6783
993 108 332	Grefsenlyst Fus Barnehage AS	☒ Ja ☐ Nei	408/6783
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato: 15/8-2011 — Utsteders underskrift: Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten Postboks 491 Sentrum 0105 OSLO Tlf: 02 180

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se s. 3.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
OSLO	15/8-2011

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
	THOMAS MARTHINSEN

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift
15/8-2011	

RETT TINGLYSINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 15/8-11

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom, påhviler gjerdeholdet kjøper alene. Dersom dette ikke blir overholdt av kjøper, kan selger sørge for arbeidet på kjøpers regning. Gjerdeplikten er evigvarende.

Selger har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende, i eller over den ubebygde del av eiendommen. På tilsvarende vis har Hafslund Nett AS (org.nr. 980 489 698) rett til å ha liggende ledninger, kummer og lignende lagt av Oslo Lysverker, i eller over den ubygde del av eiendommen.

Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Selger og Hafslund Nett AS har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom kjøper ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter kjøper å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten (org.nr. 971 185 589), blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordelingen av utgiftene til eventuell flytting og /eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Selger og Hafslund Nett AS betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumettavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

kommune
...elsesetaten

Dato	Utsteders underskrift
15/8-2011	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0127 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3482363/24023888
Bestilling: C3 2024-05-16 (7) 74

Dato
16.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
40273	105	20.6.2002	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	807	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2002/40273/105
Uthentet 2024-05-16 09:40

Returneres til:

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Pb. 4753, Sofienberg
0506 Oslo

40273

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	75	807			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet
[X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn
[ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

Type bolig
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 0,-

Utlyst til salg på det fne marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype
[ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [X] 8 Annet: Innskudd i AS.

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 4 150 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
958 935 420	Oslo kommune	1/1
		1/

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
983 232 906	Oslo Vei AS	[ ] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se side 4.

Doknr 40273 Tinglyst 20.06.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 700047 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Oslo, 17.april 2002

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ingar Hjelmberg
Fullmaktsnummer 921

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

FORURENSNING

Oslo Kommune er ansvarlig for eventuell forurensning i grunnen som Oslo Vei AS kan dokumentere er fra Oslo kommunes eiertid. Oslo Kommune kan for egen kostnad foreta undersøkelser på eiendommene for å dokumentere tilstanden med hensyn til grunnforurensning per april 2001 for fremtiden. Oslo Vei AS plikter i denne sammenheng å fremlegge en skriftlig redegjørelse til Oslo Kommune om hva slags virksomhet som har vært bedrevet på eiendommene i hvilke perioder, med særlig henblikk på eventuell forurensning. Oslo Vei AS skal også besvare relevante forespørsler fra Oslo Kommune eller konsulenter utpekt av Oslo Kommune i denne sammenheng, og skal gi disse adgang til å foreta nødvendige prøver/målinger. Slike eventuelle prøver/målinger skal foretas slik at de blir til minst mulig sjenanse for Oslo Vei AS' daglige drift. Oslo Kommune plikter å informere Oslo Vei AS om resultatet av eventuelle målinger.

Oslo Kommunes plikt etter denne bestemmelsen trer først i kraft dersom Oslo Vei AS, eller eier av naboeiendom med forurensning i grunnen som skyldes tilsig fra eiendommene omfattet av nærværende avtale, eventuelt får pålegg av offentlige myndigheter om å rydde slik forurensning.

Oslo Kommunes ansvar for opprydding av forurensning begrenser seg til de krav til renhet som stilles for den bruk tomtene var regulert til pr. 01.04.2001.

Oslo Kommunes ansvar etter dette punkt omfatter direkte utgifter til opprenskning på eiendommene og eventuell spredning til naboeiendommene.

ANDRE HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde og Oslo kommunes areal mellom reguleringslinjen og veien blir inngjerdet sammen med eiendommene, plikter Oslo Vei AS å flytte gjerdet vederlagsfritt dersom veien skal utvides. Oslo kommune har rett til å brøyte snø inn på dette areal.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygd kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet Oslo Vei AS alene. Dersom dette ikke blir overholdt av Oslo Vei AS, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på Oslo Vei AS sin regning. Gjerdeplikten er evigvarende, jfr. § 2, i lov om grannegjerde.

Oslo kommune eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommene. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Oslo kommune eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommene, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Avstand fra kommunale vann- og avløpsledninger til byggverk må ikke være mindre enn 2 meter, jf. vedtekt til plan- og bygningsloven § 70 nr. 1, 1. ledd, vedtatt av Oslo bystyre 6. oktober 1993. Dersom Oslo Vei AS sine bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter Oslo Vei AS å legge om disse såfremt Oslo kommune eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, krever dette. Dersom Oslo Vei AS sine bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger som forefinnes på tomten, skal fordeling av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Oslo kommune betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommene, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Som kommunale installasjoner regnes også slike som eies av selskaper som helt eller delvis eies av Oslo kommune. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Oslo Vei AS overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommene.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0127 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3482364/24023893
Bestilling: C3 2024-05-16 (7) 77

Dato
16.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
757198	200	24.9.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	807	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/757198/200
Uthentet 2024-05-16 09:41

Doknr: 757198 Tinglyst: 24.09.2007
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Utposten Borettslaget AS

Orgnr. 947 137 565

Vedrørende gnr 75 bnr 807 i Oslo, Grefsenkollveien 14.

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningsloven § 7 i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningsloven § 67 på følgende vilkår:

Grefsenkollveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst.
Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
Erklæring fra direktøren i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 21/9 2007

JNGAR TORE WILHELMSEN
Utposten Borettslaget AS
Ihht. firmaattest
Org.nr. 947 137 565

JAN MYHR
Utposten Borettslaget AS
Ihht. firmaattest
Org.nr. 947 137 565

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0127 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3482366/24023904
Bestilling: C3 2024-05-16 (7) 85

Dato
16.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
117206	200	18.2.2009	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	807	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/117206/200
Uthentet 2024-05-16 09:42

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk) (STEDSEVARIG RETT)

Doknr 117206 Tinglyst 18.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Utposten Borettslag
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 75 og bnr. 807 i Oslo kommune, med eiendomsadresse: Grefsenkollveien 14
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 2008-09-23.
Nettstasjon nr.: 0756.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Dato:	08.10.08

Grunneier1 signatur:	Utposten Borettslag
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	947 137 565
Grunneier 2 signatur:	Ingvar Wilhelmsen
(Blokkbokst.):	INGVAR WILHELMSEN
Foretaksnr./ personnr.:	
Gr.eier3 signatur:	OTTAR JOHANNESEN
(Blokkbokst.):	Ottar Johannesen
Foretaksnr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	2008-10-16

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	Lars Davidsen
(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN
Saksbeh., signatur:	Bjørn-R. Kjærnsmo
(Blokkbokst.):	BJØRN-R. KJÆRNSMO

Fokus Bank ~~ASA~~, Fokus Kreditt AS samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen:

Sted: Trondheim Dato: 3/10-2008

Fokus Bank

Signatur: Holger Solbu

Blokkbokstav: AASE FREMO

Foretaksnr./personnummer: 977 074 010


HUS A
HUS B
HUS C
HUS D
HUS E
LEK
VEI
GREFSENKOLLVEIEN
ST.0756
G.NR.75
B.NR.807
DATO:2008-09-23

GARANTI EIENDOMSMEGLING OSLO AS samtykker i at overenskomst omhandlende nettstasjon nr. 0756, Grefsenkollveien 14 i Oslo Kommune, kan tinglyses som heftelse på eiendommen g.nr./b.nr. 75/807

Sted: Oslo Dato: 8/1 -09

Signatur: Jan Grimstad
Eiendomsmegler MNEF

Blokkbokstaver:

Foretaksnr./personnummer: 980 522 245

GARANTI EIENDOMSMEGLING
GARANTI Eiendomsmegling Oslo AS
Avd. Sentrum: Storgata 49
Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Telefon: 22 98 80 20 Faks: 22 20 29 13
Org.nr. 980 522 245

Rett kopi bekreftes

FULLMAKT

Garanti Eiendomsmegling AS orgnr.: 980 522 245

ved signaturberettigede

Geir Ove Skogø styrets leder

gir herved

Jan Grimstad fpnr.: 25.04.58
Tone Skaarud fpnr.: 12.05.63
Stine H. Veiberg fpnr.: 01.01.74

fullmakt til å undertegne

- sletting av pantobligasjoner
- samtykke til tinglysning
- samtykke til overskjøting
- mortifisere
- sletting av gjeldsbrevsperre med urådighet
- samtykke til transportpåtegning

Oslo den Oslo 6/8-2008

Geir Ove Skogø

FULLMAKTEN GJELDER FORTSATT OG ER EN BEKREFTET KOPI, OSLO DEN_____

Jan Grimstad
Eiendomsmegler MNEF
BEKREFTET KOPI
Oslo, 8/1-09
Fullmakten gjelder fortsatt

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0127 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3482365/24023899
Bestilling: C3 2024-05-16 (7) 87

Dato
16.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
764535	200	22.9.2008	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	807	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/764535/200
Uthentet 2024-05-16 09:43

Doknr: 764535 Tinglyst: 22.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 75/807

Ved bygging av leiligheter på Grefsenkollveien 14 i Oslo kommune, ble det registrert forurensing i grunnen. Forurensede masser som var nødvendig å fjerne i forbindelse med byggingen ble fjernet og deponert. Noe forurensede masser blir brukt til oppfylling og dekket med rene masser. Det er derfor fortsatt forurensede masser på tomten.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen

Gårdsnummer	**Bruksnummer**
75	**807**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter: x Ottar Johannesen OTTAR JOHANNESEN x Ingar Wilhelmsen INGAR TORE WILHELMSEN

For eiendommen 75 / 807 Oslo, 1. september 2008 947 137 565.
sted Dato Utposten Borettslag Org.nr.

Vi samtykker i at erklæringen kan tinglyses på gnr 75, bnr 807 i Oslo

Trondheim 19.09.2008

Fokus Bank / Fokus Kreditt AS

Etter fullmakt

Holger Solbu Kåre Verkland

Rett gjenpart bekreftes
Fokus Bank

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0127 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3482367/24023909
Bestilling: C3 2024-05-16 (7) 82

Dato
16.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
310162	200	30.4.2010	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	807	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

FØYEN Advokatfirma DA
C.J. Hambros Plass 2 A
Postboks 7086 St. Olavs Plass
0130 OSLO

Org.nr. 987 603 054

Doknr: 310162 Tinglyst: 30.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING
(Bruksrett til 2 parkeringsplasser)

Vedrørende gnr 75 bnr 807 snr 1
Grefsenkollveien 14 i Oslo kommune.

Eier av gnr 75 bnr 807 snr 2 i Oslo kommune, har vederlagsfri og evigvarende bruksrett til to parkeringsplasser i gnr 75 bnr 807 snr 1 som merket med grønn farge på vedlagte kart, BILAG 1.

Bruksrettshaver til parkeringsplassene plikter å bekoste en forholdsmessig andel av kostnadene forbundet med drift, vedlikehold og oppgradering av garasjekjelleren.

Oslo, 10 sept 2009

Grefsenlyst Borettslag
org nr 947 137 565

Tor Gunnar Carolin, Tone Bonnerud

TOR GUNNAR CAROLIN TONE BONNERUD

Rett kopi bekreftes

Mari Sønju
Advokatfullmektig

FØYEN Advokatfirma DA
C.J. Hambros Plass 2 A
Postboks 7086 St. Olavs Plass
0130 OSLO

Org.nr. 987 603 054

BILAG 1



PLAN GARASJEKJELLER GNR 75 BNR 807
SNR 1 OG SNR 2 I OSLO KOMMUNE

Rett kopi bestrefes
Mari Sønju
Mari Sønju
Advokatfullmektig

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
19.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Grefsenkollveien 12 C H0415
0490 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 947 137 565 Andelsnr 1501

Eiendommens adresse:

Grefsenkollveien 14A, 0490 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 904 569
Som sekundærbolig:	kr 7 618 274

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Grefsenkollveien 14A
Andelsnr. 1501 Orgnr. 947137565 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
40-25-0023

Meglerforetak: Privatmegleren Renommé AS

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 33 10 / 41 52 83 64

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater