

Æ

Aslakveien 19

0753 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

E

finne ditt nye hjem

E



Petter A.P. Jordbakke

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 20 04 88

pj@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	96
Kort om oss	211

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Aslakveien 19, 0753 Oslo, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 11 Bnr. 326 Snr. 36 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 85 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 82 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 30 kvm

AREAL

Primærom: 82 kvm, Bruksareal: 85 kvm, BRA-i: 82 kvm, BRA-e: 3 kvm, TBA: 30 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1966

TOMT

Festet fellestomt 8570 kvm

PRISANTYDNING

5 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Jan Petter Vie Takstdato: 23.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 229 000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.24

Andel fellesformue kr. 0,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 990 000,- (Prisantydning)

kr 229 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 219 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 155 470,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 219 000,-))

kr 156 670,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 375 670,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 384 920,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 428,- pr. mnd.

Herav:

Vedlikehold: kr 120

Felleskostnader: kr 3 580

Lån fasaderehabilitering: kr 1 298

Tv: kr 430

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel-tv, garasje, trappevask, vaktmester, forretningsførsel, komm.avg., festeavgift, felles forsikring, nedbetaling av lån m.m.

EIER

Tale Aaberge Nesse

Beskrivelse

BESKRIVELSE

- Smakfull 3-roms med god planløsning
- Stor markterrasse på 30 kvm
- Beliggende i et attraktivt og familievennlig nabolag
- Garasje plass med elbillader
- Åpen stue og kjøkkenløsning med
- Gjennomgående med rikelig med naturlig lys
- Kun 2 minutters gange til Rema 1000

Pen 3-roms leilighet med stor markterrasse med direkte tilgang til felles grøntområder i sameiet. Leiligheten har en god planløsning med åpen løsning mellom kjøkken og stue. Terrassen er skjermet og har god plass til møbler og grill, perfekt for utendørs hygge.

Leiligheten holder god standard med pen enstavs parkett, bad fra 2014 og kjøkken fra 2012. Området er attraktivt med kort vei til Røa sentrum, som tilbyr et mangfold av butikker, tjenester og kollektivtransport. Her kan du nyte rolige omgivelser og flotte turmuligheter rett utenfor døren.

PARKERING

Med leiligheten følger garasje plass (nr. 64) i delt garasje med elbillader. Garasjen har automatisk portåpner.

Sameiet har også egne gjesteparkeringsplasser langs Aslakveien som kan benyttes med gjesteparkeringsbevis som lastes ned fra sameiets hjemmesider.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i et veletablert boligområde på Røa.

Sentral beliggenhet: gangavstand til skoler - barnehager - aktiviteter - butikker - marka - T-bane og buss.

Flere nærbutikker i gangavstand fra boligen, som Rema 1000 i Aslakveien, Kiwi ved Røabadet/Sats og Joker på Ullerntoppen, som holder åpent 365 dager i året. Ellers er det også kort vei til Røa med Røasenteret og Røa Torg med bredt utvalg av servicetilbud bl.a. Meny og stor Coop Mega, kafeer, sportsforretninger, klesforretninger, vinmonopol, apotek, blomsterforretning, dagligvarebutikker m.m.

Ellers bredt utvalg av butikker på kjøpesenteret CC Vest som ligger en kort biltur unna Røa.

TOMT

Festet fellestomt, 8570 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Innenfor en radius på 1 kilometer finner man flere barnehager. Aslakveien 19 sogner til Huseby skole, alternativt ligger Steinerskolen innenfor gangavstand.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss 46 stopper bare 250 meter unna og går til Majorstuen. T-banen ved Røa ligger kort gangavstand fra leiligheten der linje 2 tar deg til Majorstuen på ca. 11 min. I tillegg tar det ca. 10 minutter å gå til Kristian Auberts vei der buss 42 kjører både dag- og natruter til Tjuvholmen via Lysaker.

FRITIDSTILBUD

Gode turmuligheter og rekreasjonsområder sommer som vinter i Mærradalen, som kun ligger 100 meter unna. Her tar hyggelige sykkel- og turveier deg inn til Bogstad og Nordmarka. Om vinteren prepareres det også skispor innover. Ved Bogstad gård

finnes kafé, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger. Golfbanen ved Bogstadvannet, i bunnen av Holmenkollåsen, er ifølge golfentusiaster den mest attraktive banen i landet, og er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransstandard, samt kunstisbane om vinteren. Ved Bogstadvannet er det også mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren.

I nærheten ligger blant annet idrettsanleggene på Røa, Ullern (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren), Gressbanen (Ready), Oslo Golfklubb og kunstisbane om vinteren på Bogstad, Holmenkollen tennisklubb, Njård (Sats) og Røa Bad / Sats.

Det er mange idrettslag i nærområdet, herunder Røa, Ready, Njård, Ullern, Vestre Aker Skiklubb og Heming. Videre ligger Holmenkollen riksanelegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulle ski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Leilighet:

BRA 85 m²

- BRA-i 82 m²: Entré, bad, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og omkleddingsrom.
- BRA-e 3 m²: Kjellerbod.
- BRA-tba 30 m²: Stor markterrasse.

I tillegg disponeres 1/2-part av dobbelgarasje i felles rekke med ladeboks til elbil og elektrisk vippeport.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygnings-sakyndig Jan-Petter Vie:

Grunn og fundamenter:

Bygning fundamentert med støpt mur.

Yttervegger:

Yttervegger i mur med teglsteinsfasader.

Takkonstruksjoner:

Flatt tak antatt tekket med papp eller folie. Sameiet har i 2023 gjennomført arbeid på tak grunnet lekkasjer.

Gulvsystemer:

Etasjeskillere med støpt dekke.

Dører og vinduer:

Vinder med 3-lags glass fra 2013. Noe eldre malt brann/lydklassifisert entredør. Skyvedør til terrasse fra 2013

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Standard

KJØKKEN

Kjøkken med innredning og hvitevarer fra 2012, i åpen løsning mot stue med innredning med glatte, profilerte fronter og benkeplater av stein med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet har også frittstående kjøkkenøy, praktisk glassplate montert mellom benk og overskap, samt benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Det er i tillegg takhengt ventilator med kullfilter, også fra 2012.

BAD

Pent bad fra 2014 med flislagt gulv med varme, flislagte vegger og nedsenket himling med downlights. Badet er innredet med vegghengt servantskap med fine oppbevaringsskuffer og ovenpåliggende servant, speil, overlys og stikkontakt, dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sameiet har nylig gjennomført rørfornyng.

Det er foretatt inspeksjon i vegg inn mot bad fra entré, uten å påvise unormale fuktutslag.

OVERFLATER

Gulv med enstavs parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

TEKNISK/VVS

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2014 i boligen. Det er avløpsrør i plast fra 2012 og 2014 i boligen. Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger og til luftekanal. Bereder på 110 liter fra 2012 er plassert i kjøkkenbenk.

STANDARD

Leiligheten holder normalt god standard og er påkostet med bl.a. oppusset bad i 2014, vinduer og terrassedør fra 2023, kjøkken med hvitevarer og ny varmtvannsbereder i 2012. Videre er det nyere overflater, gulv, peisovn, mye elektrisk m.m.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 24.8.1968 som omhandler nybygg (boligblokk med garasjer) for både blokk A og B.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 06.05.1964. Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med ferdigattest/siste godkjente tegninger hos kommunen. I de godkjente byggetegningene er omkleddingsrom omtalt som kott med adkomst fra entré, badet har tidligere vært vaskerom, separat toalett og bad, som nå er sammenslått og vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for en åpen løsning. Søknad om bruksendring/godkjenning av boligen i tråd med dagens utforming/bruk skjer for kjøpers regning og risiko.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Leiligheten har i hovedsak skjult elektrisk anlegg. Det er nyere stikkontakter, brytere, sikringer m.m.

Opplysninger fra selger:

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? **Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? **Ja, det er utført el-arbeider i boligen i 2012, 2014 m.m.**
- Eksisterer det samsvarserklæring? **Nei**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut? **Nei**
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? **Nei**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner, kombinert med vedfyrt peisovn. Sameiet har fått ettersatt pipevifter etter at noen opplevde å få sot inn i leilighet. Ettersyn av pipevifter og anmodning om å ikke brenne papir eller impregnerte materialer har gitt gode resultater.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Eiendomsskatt 2024: kr 1 400.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 428,- pr.mnd. som inkluderer:

Kabel-tv, garasje, trappevask, vaktmester, forretningsførsel, komm.avg, festeavgift, felles forsikring, nedbetaling av lån m.m.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr: OBOS02-98207920118

Sameiets totale restsaldo: 8 091 020,-

Restløpetid: 16 år og 7 måneder

Termin pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,95%

Seksjonens andel av restsaldo: 145 834,-

Seksjonens andel av kapitalkostnader: 1 240,-

Lånenr: OBOS03-98207917869

Sameiets totale restsaldo: 2 851 990,-

Restløpetid: 16 år og 7 måneder

Termin pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,95%

Seksjonens andel av restsaldo: 46 848,-

Seksjonens andel av kapitalkostnader: 399,-

Lånenr: OBOS04-98208023047

Sameiets totale restsaldo: 2 180 954,-

Restløpetid: 8 år og 7 måneder

Termin pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,95%

Seksjonens andel av restsaldo: 35 825,-

Seksjonens andel av kapitalkostnader: 473,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Sameiets regnskap for 2023 viser driftsinntekter på kr 2 751 175, driftskostnader på kr 4 326 856 og et negativt årsresultat på kr 1 825 573. Driftskostnadene var i 2023 høyere enn budsjettet. Dette skyldtes i hovedsak gjennomføring av nødvendige uforutsette takarbeider.

For 2024 er det budsjettet med inntekter på kr 3 893 762, kostnader på kr 2 429 445 og et positivt årsresultat på kr 572 317.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 117.235,-. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i

2024. Tiltakene innebærer økning av felleskostnader og ekstra innbetaling av felleskostnader.

Det er for 2024 planlagt å jobbe videre med forsterkning av økonomien, dette ble vedtatt i et beboermøte høsten 23.

Resultatet ble en dramatisk økning av felleskostnadene 01.01.24. I tillegg ble det vedtatt å ha to likviditetsinnkallinger i november 2023 og i mars 2024.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 80298732

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 665 887,- Som sekundærbolig Kr. 6 330 372,-

SAMEIE

Sameie: Granli Sameie, Orgnr: 975801012

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:

2023: Takarbeider

2022: Rørrehabilitering

2012-2013: Fasaderehabilitering

I tillegg har sameiet i nyere tid bl.a. installert ladeanlegg for elbiler, skiftet takvinduer, taktekking rundt vinduene er forsterket, adkomstluker til taket er skiftet, én pipevifte er utbyttet og nye brannapparater er delt ut.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er i tillegg krav til bortfesters samtykke til overdragelsen.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Telenor (tidligere Canal Digital) er sameiets leverandør for bredbånd og tv.

Avtaletype: Komplett.

DIVERSE

Eier opplyser at det tidligere har vært mus i skap på kjøkken.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Tinglyste servitutter på eiendommen:

1964/9792-87/105 Festekontrakt - vilkår tinglyst 01.08.1964

festetid: 90 år

Årlig avgift NOK 43 976

Bestemmelser om regulering av leien

Forkjøpsrett for grunneier

Bestemmelser om overdragelse av kontrakten

Bestemmelser om forlengelse, bebyggelse, gjerdeplikt og innløsningsrett

Pant for forfalt festeavgift

1985/18116-1/105 ** Nye vilkår tinglyst 29.03.1985

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten, mfl. bestemmelser

Bestemmelsen uteglemt tinglyst. Rettet etter tingl. § 18, 17.06.2015,CW

1964/10540-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 20.08.1964

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-11/326

Gjelder denne registerenheten med flere

1964/15013-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 13.11.1964

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver: OSLO LYSVERKER

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger mv.

Overført fra: 0301-11/326

Gjelder denne registerenheten med flere

1964/9792-66/105 Bestemmelse om vannrett tinglyst 01.08.1964

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

1964/9792-67/105 Bestemmelse om veg tinglyst 01.08.1964

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

1985/18117-101/105 Erklæring/avtale tinglyst 29.03.1985

Panterett til sameiet for inntil NOK: 50 000

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

1985/18117-100/105 Seksjonering tinglyst 29.03.1985

opprettet seksjoner:

snr: 36

formål: Bolig

sameiebrøk: 250/17269

Eiendommen er oppdelt i 65 seksjoner

FESTEAVTALE

Areal: 8 570 kvm, Eierform: Festet fellestomt, Utløpsår feste: 2052, Festeavgift: 2235, Årlig festeavgift på kr. 2 235,- er stipulert av megler ihht. sameiebrøk. Total festeavgift for sameiet var i 2023 kr. 154 370,-. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Det er i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne ny seksjonseier eller leietaker av en seksjon. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 24, tredje ledd.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Følgende saker i området finnes på Plan- og bygningsetatens sider:

Saksnr: 202005592- regulerings sak, som omhandler omregulering i Aslakveien 14. Hensikten med prosjektet er å transformere tomten fra næring til boliger i tråd med Oslo kommunes føringer i området . Det tar på sikt å oppføre leilighetsbygg i 4-9 etasje med anslagsvis 240 boliger.

På Huseby er man godt i gang med bygging av nytt vannbehandlingsanlegg.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 990 000,- (Prisantydning)

kr 229 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 219 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 155 470,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 219 000,-))

kr 156 670,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 375 670,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 384 920,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgssoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.3 750)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)

Markedspakke 1 (Kr.24 950)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 219 000,-) (Kr.62 190)

Tilrettelegging (Kr.15 000)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Totalt kr. (Kr.135 155)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies

opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

50-24-0110

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgssoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Org. nr: 945064358

Griniveien 10

0756 Oslo

Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Vegar Giæver

SAKSBEHANDLERE

Vegar Giæver

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 48 12 35 17 / E-post: vg@eie.no

Petter A.P. Jordbakke

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 92 20 04 88

[/ E-post: pj@eie.no

DITT NYE HJEM?











Aslakveien 19

1. Etasje





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no



































































































19











REMA 1000

Välkommen!
7-23

God Jul

God Jul

NOTIS & BAKVARN
129⁰⁰

FÄRREBONS
9⁹⁰

FÄRREBONS
9⁹⁰





RØA TORG





Olivelle

Brille





RØA BAD OG TRENING

KIWI mini pris 7-23

18



Information sign on a post.









KIMI mini pris 7-23

Husk parkeringslapp









Kaffebrenneriet

SE VÅR LØSVEKTMENY
for utvalg av
FERSK KAFFE

Kaffe
brenneriet

Kaffe
brenneriet







INFORMASJON & DOKUMENTER



Arbeidets art

Innsetting av 4 vinduer.

Arbeidssted

Aslakveien 19.

Mair.nr.

gnr. 11, bnr. 326+328.

J.nr.

69/1812

Byggherre

GRANLI BORETTSLAG
Aslakveien 19

Ansvarshavende

Tømmermester Erik Tonje
Vøyensvingen 1 A

OSLO-7.

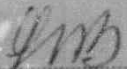
OSLO-4.

HB/GF

Dato

26.10. 1969.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold


Bygningsinspektør
H. Braathen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVYEN 5 III * 4122 00

IS/KM

KOPI

Oslo, den 24/3-66

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted gar. 11, bok. 533 Blokk A.

Journlnr. 64/1807

Arbeidet er Nybygg.

Avsluttende synsforretning

Bygningens art Boligblokk med garasjer.

20/12-66

Byggherre A/L Granli Eiereforening, v/O.r.sakt. C.Holst-Larsen, Klengenbergt. 7.
Oslo 1.

Byggemelder A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ansvarshavende Overingeniør Knut Moarad Hansen, A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19.
Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

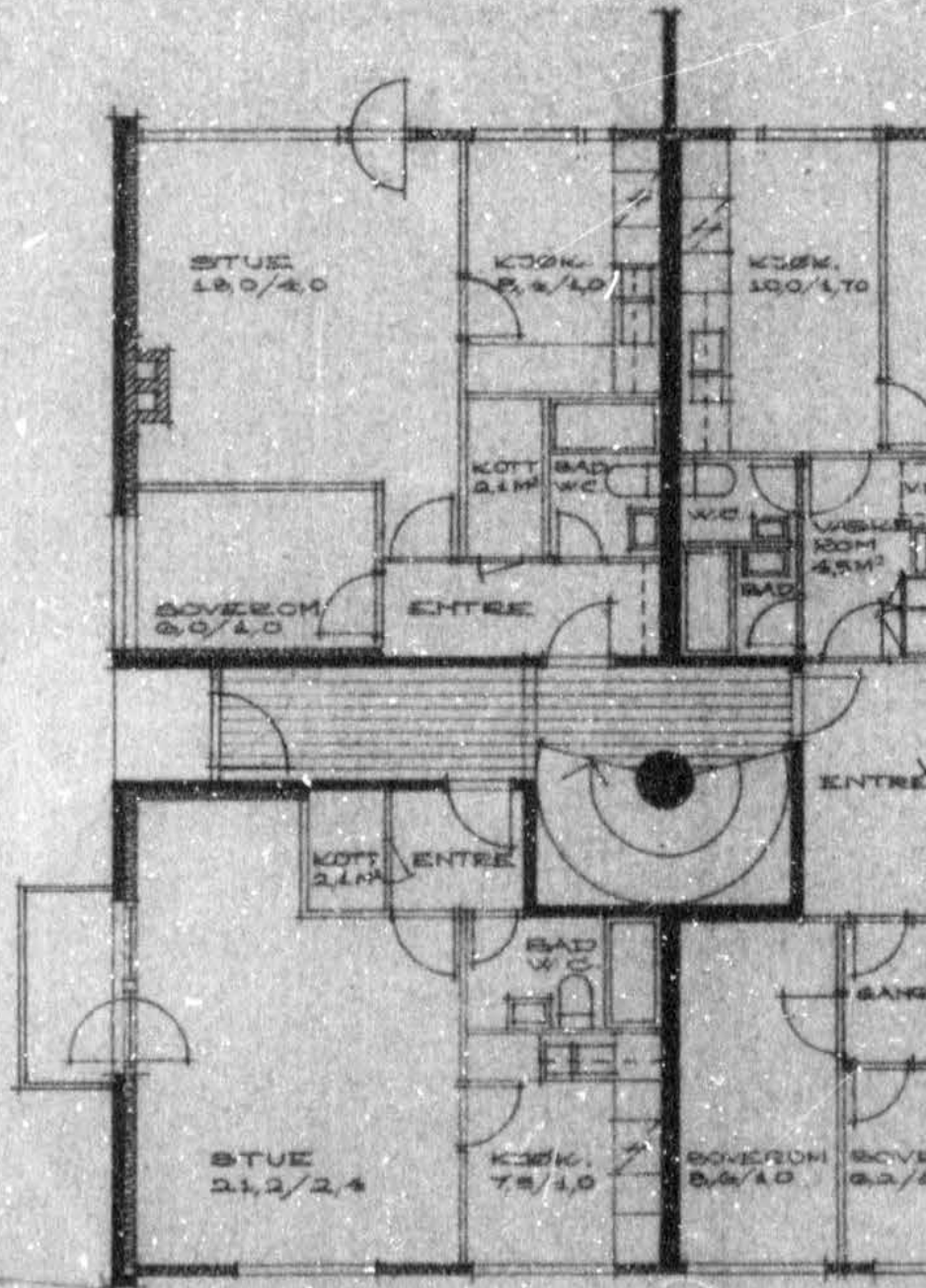
Disponenten er

Ivar Staarud

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forurett i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygningers verk, — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tilligere har tjent.

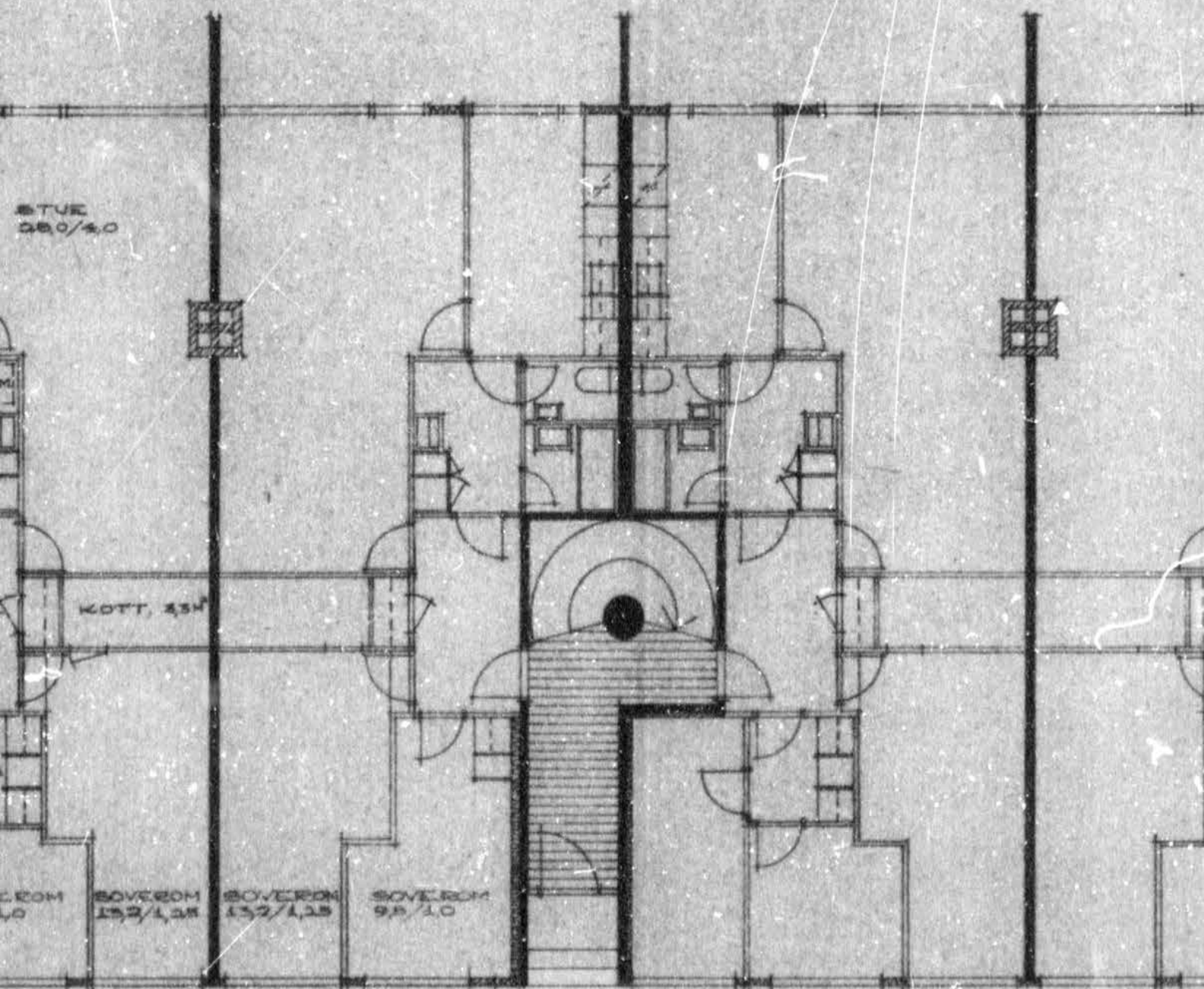
1460

708



INNGANGSBALUSTRADE

PLAN AV 1. ETASJE



STUE
28.0/4.0

KOTT, 23M²

LEOM
4.0

SOVEROM
13.2/1.28

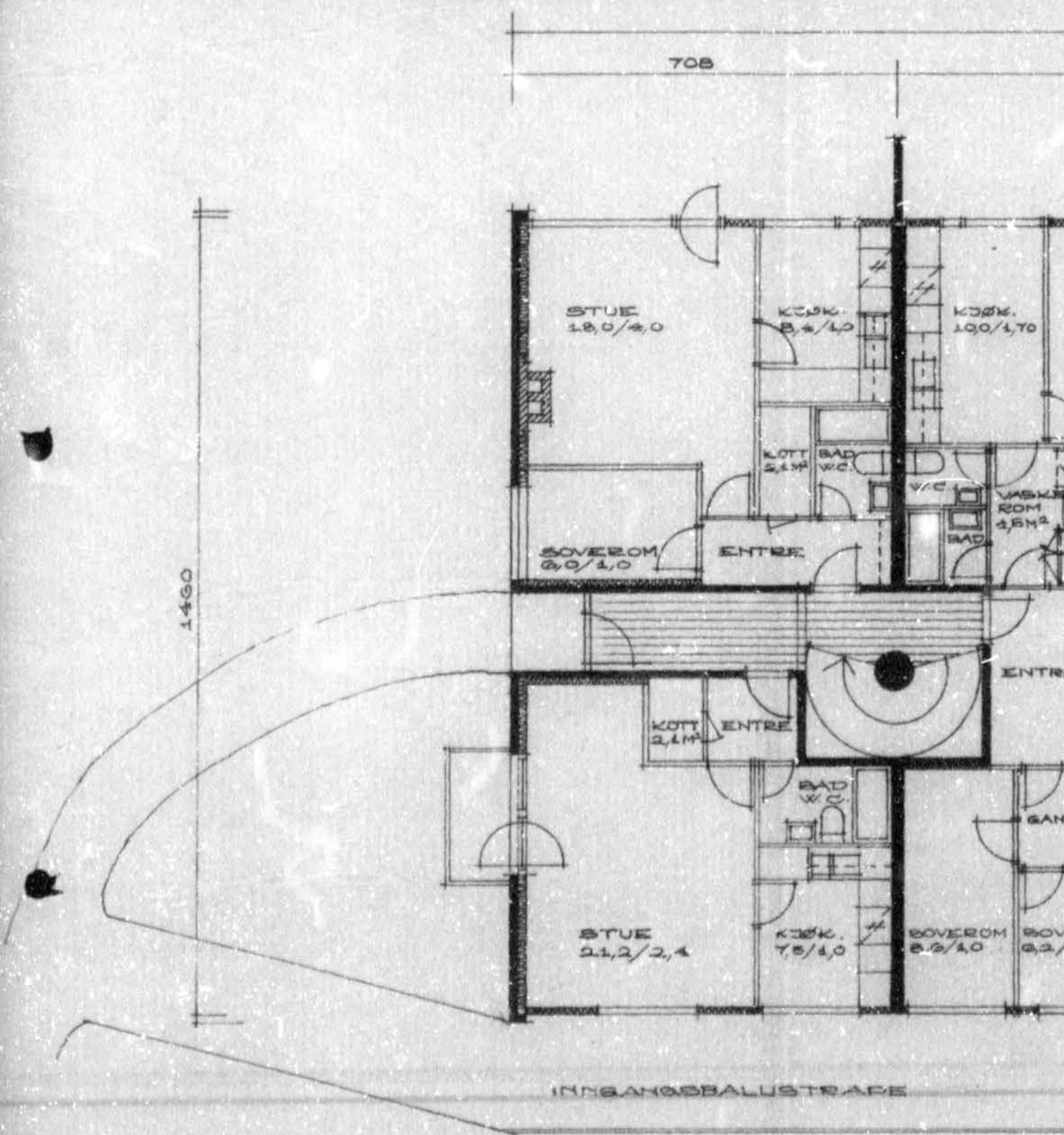
SOVEROM
13.2/1.28

SOVEROM
9.8/1.0

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



PLAN AV 1. ETASJE

688

688

688

STUE
28,0/4,0

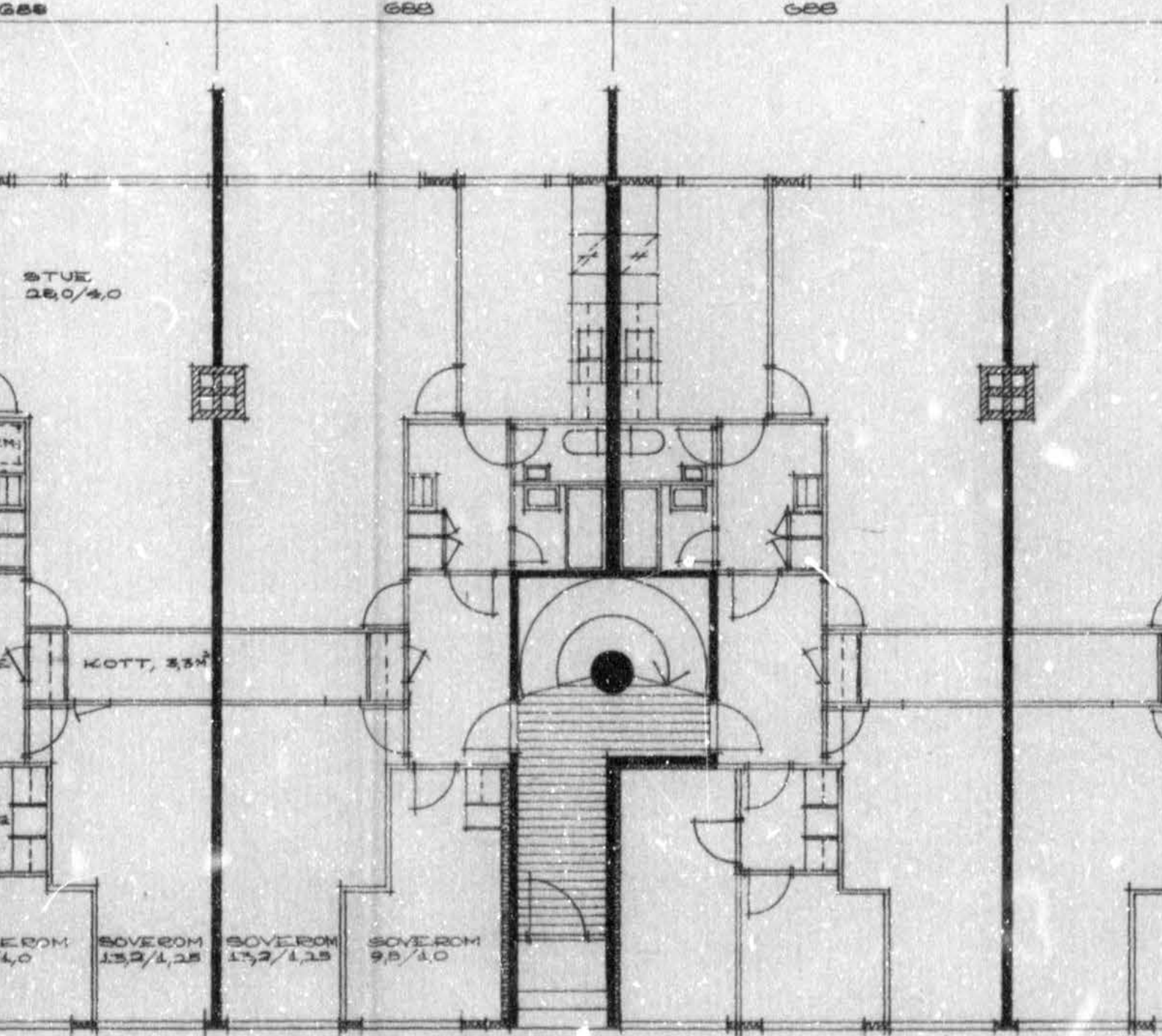
KOTT, 3,34

EROM
4,0

SOVEROM
13,2/4,25

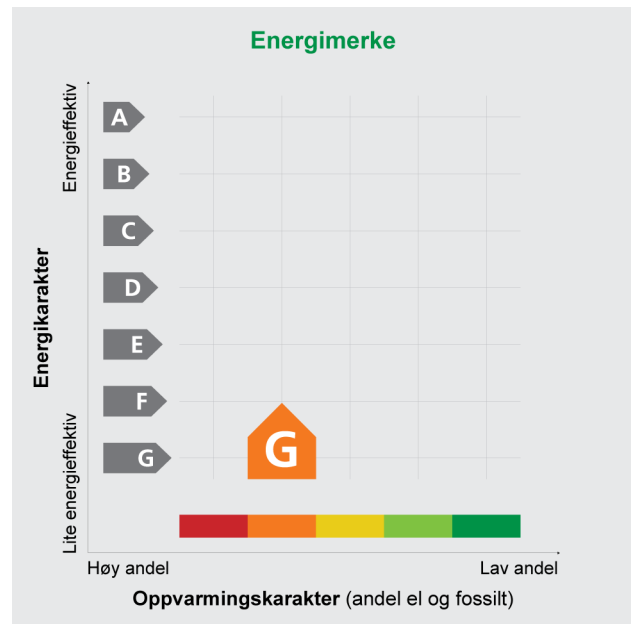
SOVEROM
17,2/4,25

SOVEROM
9,8/4,0



ENERGIATTEST

Adresse	Aslakveien 19
Postnr	0753
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	11
Bnr.	326
Seksjonsnr.	36
Festenr.	
Bygn. nr.	0
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1448203
Dato	18.10.2022



Innmeldt av	Jesper Sønndergaard Pedersen
-------------	------------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 12 120 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 120 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 favner ved

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 innnetemperaturen

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)

- Montere tetningslister

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1964

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 82

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Aslakveien 19

Postnr/Sted: 0753 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 18.10.2022 10:11:47

Energimerkenummer: A2022-1448203

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Jesper Søndergaard Pedersen

Gnr: 11

Bnr: 326

Seksjonsnr: 36

Festenr:

Bygnnr: 0

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 7: 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 på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: 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. Monter 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøøl- 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Kartverket

EIE RØA
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-19-0162 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 1926707/10698357
Bestilling: C1 2019-08-29 50

Dato
29.08.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9792	105	1.8.1964	BESTEMMELSE OM VANNRETT BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	11	326	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 www.seeiendom.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

■ www.kartverket.no

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

Stampelark. Nr. 2.900,-
Assortert den 10.7.69

av Hald-
Larsen

FESTEKONTRAKT

17.11.69
AUG. 1964

9792

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/L Granli Borettsløg

en del av eiendommen gnr. 11, bnr. 42 og 216

Denne har fått gnr. 11, bnr. 326 og 328 (inkl. bnr. 327 og 329) ^{Røa.} Aslækvn.

og er 9.433 m² stor. Målebrev, datert 16/12-59, tinglyst 10/3-60 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/7-1962. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 11.320,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 30,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 31/12-1962.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nyter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.



Rett kopi bekreftes

§ 5. Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligbygg

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen _____ måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen _____ måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6. Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7. Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Bli vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8. Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9. Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødigg vanskeligg-



gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til dissers alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forskjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forskjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.



§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stemping og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Fstekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Feste-forholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallede festeavgift for et år foruten retter til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 12/6-1964

Som fester:

M. Granli Bonetkslag

Arvid Johnson

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

L. Vohr-Lund
O. r. ravnin

For Oslo kommune:

Boligrådsmannen

Olav Gellin

E. H. G. Jøboth





Kartverket

EIE RØA
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-19-0162 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 1926705/10698348
Bestilling: C1 2019-08-29 49

Dato
29.08.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18116	105	29.3.1985	NYE VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	11	326	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 www.seeiendom.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

Påtegning på festekontrakt tgl. 1/8-64 som nr. 9792 vedr.

~~GNR 11 BNR 326~~
DAGBOKFØRT Oslo.

Bestemmelsene i festekontraktens § 13 utgår i sin helhet.

29. MAR. 85 018116
§ 13 skal ha følgende ordlyd:

~~FESTERETTEN I OSLO~~
BYSKRIVNINGEN I OSLO gtep kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten. Ny fester må påregne festeavgift som for nye festere.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygde tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

Festeretten til gnr 11 bnr 326 overføres fra A/L Granli Borettslag til: Granli Sameie, som for sitt vedkommende vedtar kontrakten.

(Ovs. sameie i Gnr 11 bnr 326 i Oslo)

For overføring av festeretten er ikke betalt noe vederlag. Årlig festeavgift er kr 43.976,-.

Oslo, den 5. februar 1985

Som tidligere fester:

Tordalf A. Pedersen
Asbjørn Roudahl
Kari Roudahl

.....
A/L Granli Borettslag

For Oslo kommune

Halvor Fossum
Oslo kommune
Boligdirektøren
Halvor Fossum

Som ny fester:

Tordalf A. Pedersen
Asbjørn Roudahl
Kari Roudahl

.....
Granli Sameie

Annette Thorsø Mohr
Annette Thorsø Mohr

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at tidligere og ny fester har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at de er over 18 år:

1. *J. M. ...* 2.
Født: *Mr. John* Født:
Adr.: Adr.:

Avskriftens riktighet bekreftes

SEN

Rettskoppløst



PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Granli Sameie

Møtedato:	23.04.2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18:05
Møtested:	Røa Eldresenter

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Simen Malerbakken foreslått.

Vedtak: Simen Malerbakken *enstemmig*

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Fremmøtte

15 eiere

4 fullmakter

Totalt

19 stemmeberettigede (*eiere + fullmakter*)

Vedtak: Godkjent *enstemmig*

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som protokollfører ble Simen Malerbakken foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Ann-Kristin Ansteensen foreslått.

Vedtak: Til å skrive protokoll Simen Malerbakken *enstemmig*
Til å signere protokoll Ann-Kristin Ansteensen *enstemmig*

4. Godkjenning av møteinnkalling

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent *enstemmig*

5. Årsrapport og regnskap for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Regnskapet ble gjennomgått og godkjent.

Vedtak: Årsrapport ble tatt til orientering *enstemmig*
Regnskap ble godkjent *enstemmig*

6. Fastsettelse av honorarer

Totalt styrehonorar på kr 145 000,-

Den interne fordelingen skal være:

Ekstern styreleder: 105 000,-

Styremedlem: 20 000,-

Styremedlem: 20 000,-

Vedtak: Godkjent *enstemmig*

7. Innkommet forslag fra beboer

Vedtak: Styret gjenopptar arbeidet med en helhetlig vurdering av utearealet, samler inn innspill fra alle i sameiet, og legger frem forslag til tiltak for årsmøtet. *enstemmig*

8. Forslag fra styret

Styret trekker saken.

9. Valg

Styreleder 2 år Simen Malerbakken *enstemmig*

Styremedlem 2 år Grete Katarina Franck *enstemmig*

Styremedlem 1 år Martin Nordby *enstemmig*

Varamedlem 2 år Lars Erik Furre *enstemmig*

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Simen Malerbakken	Valgt til 2026
Styremedlem	Grete Katarina Franck	Valgt til 2026
Styremedlem	Martin Nordby	Valgt til 2025
Varamedlem	Lars Erik Furre	Valgt til 2026

Protokollen signeres av undertegnede:

Møteleder/protokollfører:

Protokollvitne:

Simen Malerbakken /s/

Ann-Kristin Ansteensen /s/



Kartverket

EIE RØA
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-19-0162 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 1926704/10698343
Bestilling: C1 2019-08-29 48

Dato
29.08.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18117	105	29.3.1985	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	11	326	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 www.seeiendom.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

**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

29. MARS. 85 018117

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 11	Bnr. 326	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn Granli Borettslag A/L, v/advokat Jan Krohn iflg. fullmakt			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenetenes areal eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			


 Rett kopi bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 17269	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 17269
1	2	3	1	2	3
1	B	130	21	B	270
2	B	150	22	B	150
3	B	270	23	B	150
4	B	250	24	B	270
5	B	270	25	B	270
6	B	250	26	B	270
7	B	270	27	B	270
8	B	150	28	B	270
9	B	150	29	B	130
10	B	270	30	B	150
11	B	270	31	B	270
12	B	270	32	B	250
13	B	270	33	B	270
14	B	270	34	B	250
15	B	150	35	B	270
16	B	150	36	B	250
17	B	270	37	B	270
18	B	270	38	B	150
19	B	270	39	B	150
20	B	270	40	B	270

Sum teller
skal stemme med nevner

Sum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasje-seksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet har panterrett for inntil kr. 50.000.- i hver seksjon.
Styret i sameiet forplikter seg til på sameiets vegne å vike prioritet med nevnte pantelikhet for seksjonseierens egne pantelån etter 80% av verditakst etter Forsikringsrådets regler til enhver tid.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
23.3.84.	For Granli Borettslag A/L iflg. fullmakt av
Sted	Jan Krohn
Oslo	

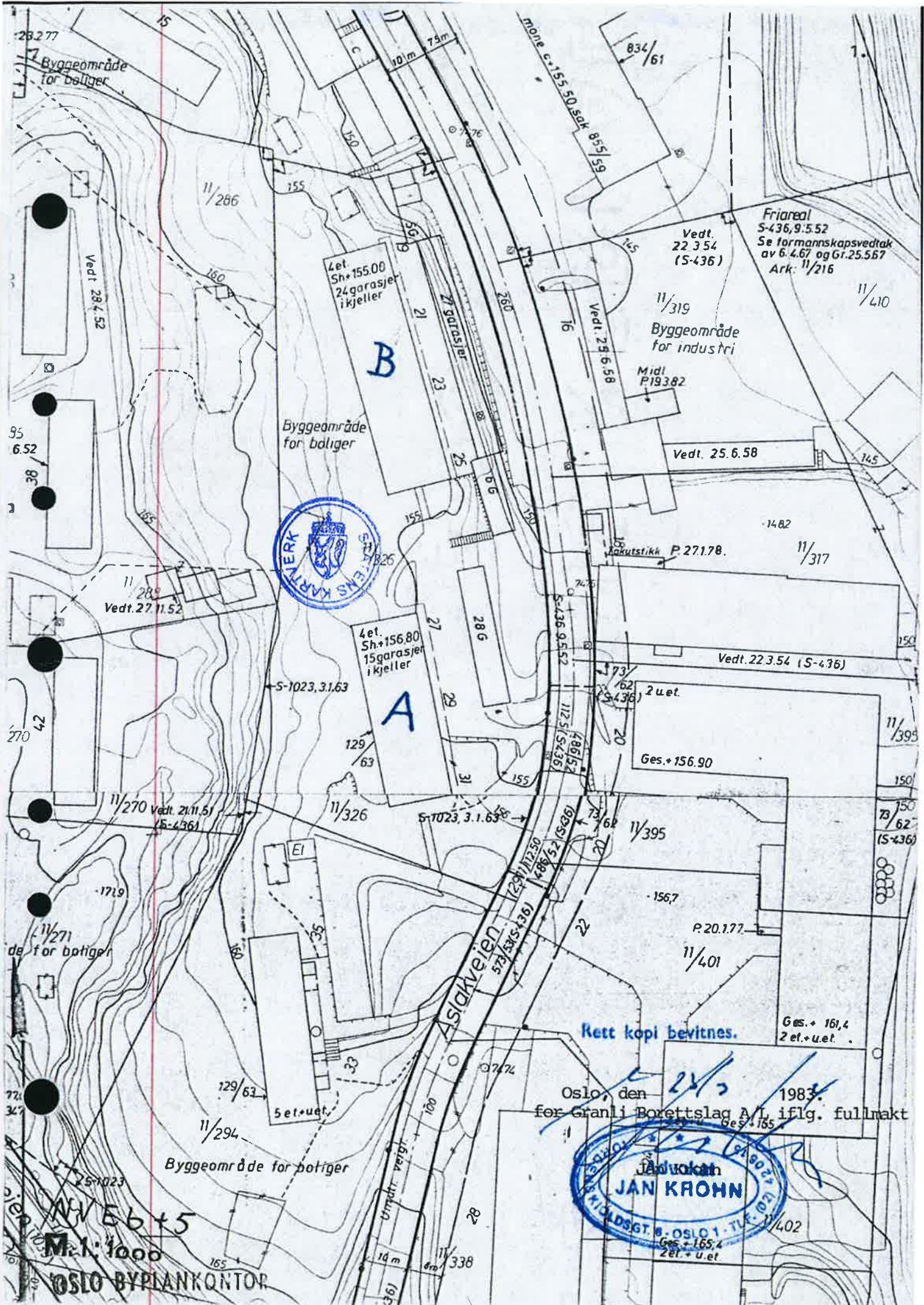
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Jan Krohn	Tordenskioldsgt. 6 VI	42 06 15



6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 17269	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 17269
1	2	3	1	2	3
1	B	270	1	B	270
2	B	270	2	B	270
3	B	270	3	B	270
4	B	270	4	B	270
5	B	270	5	G	2049
6	B	270	6		
7	B	150	7		
8	B	150	8		
9	B	270	9		
10	B	270	10		
11	B	270	11		
12	B	270	12		
13	B	270	13		
14	B	270	14		
15	B	270	15		
16	B	150	16		
17	B	150	17		
18	B	270	18		
19	B	270	19		
20	B	270	20		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		17269
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst Sameiet har panterett for inntil kr. 50.000.- i hver seksjon. Styret i sameiet forplikter seg til på sameiets vegne å vike prioritet med nevnte pantet sikkerhet for seksjonseierens egne pantelån etter 80% av verditakst etter Forsikringsrådets regler til enhver tid.					
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift				
23.3.84.	For Granli Borettslag A/L iflg. fullmakt av				
Sted	Oslo				
	Jan Krohn				
Dokumentet returneres til:					
Navn	Adresse			Telefon	
Advokat Jan Krohn	Tordenskioldsgt. 6 VI			42 06 15	



Oslo, den 24/3 1983.
 for Granli Borettslag A.L. iflg. fullmakt

Rett kopi bevitnes.

OSLO BYPLANKONTOR

M.1:1000

Byggeområde for boliger

Ges. + 165,4
 2et. + u.et.

Ges. + 161,4
 2et. + u.et.

Ges. + 156,90

Vedt. 223,54 (S-436)

4et. Sh. 155,00
 24 garasjer i kjeller

4et. Sh. 156,80
 15 garasjer i kjeller

Friareal
 S-436,9:552
 Se formannskapsvedtak
 av 6.4.67 og Gr.25.567
 Ark: 11/216

11/319
 Byggeområde
 for industri

Midl
 P19382

Vedt. 25.6.58

Lokutstikk P.27178.

Vedt. 27.11.52

Vedt. 21.11.51
 (S-436)

95
 6.52

270
 42

11/271
 de for boliger

11/294
 5et.+uet.

11/270
 Vedt. 21.11.51
 (S-436)

OSLO BYPLANKONTOR

Byggeområde
 for boliger

B

A

Rett kopi bevitnes.

Oslo, den 24/3 1983.
 for Granli Borettslag A.L. iflg. fullmakt



OSLO BYPLANKONTOR

M.1:1000

Byggeområde for boliger

Ges. + 165,4
 2et. + u.et.

Ges. + 161,4
 2et. + u.et.

Ges. + 156,90

Vedt. 223,54 (S-436)

4et. Sh. 155,00
 24 garasjer i kjeller

4et. Sh. 156,80
 15 garasjer i kjeller

Friareal
 S-436,9:552
 Se formannskapsvedtak
 av 6.4.67 og Gr.25.567
 Ark: 11/216

11/319
 Byggeområde
 for industri

Midl
 P19382

Vedt. 25.6.58

Lokutstikk P.27178.

Vedt. 27.11.52

Vedt. 21.11.51
 (S-436)

95
 6.52

270
 42

11/271
 de for boliger

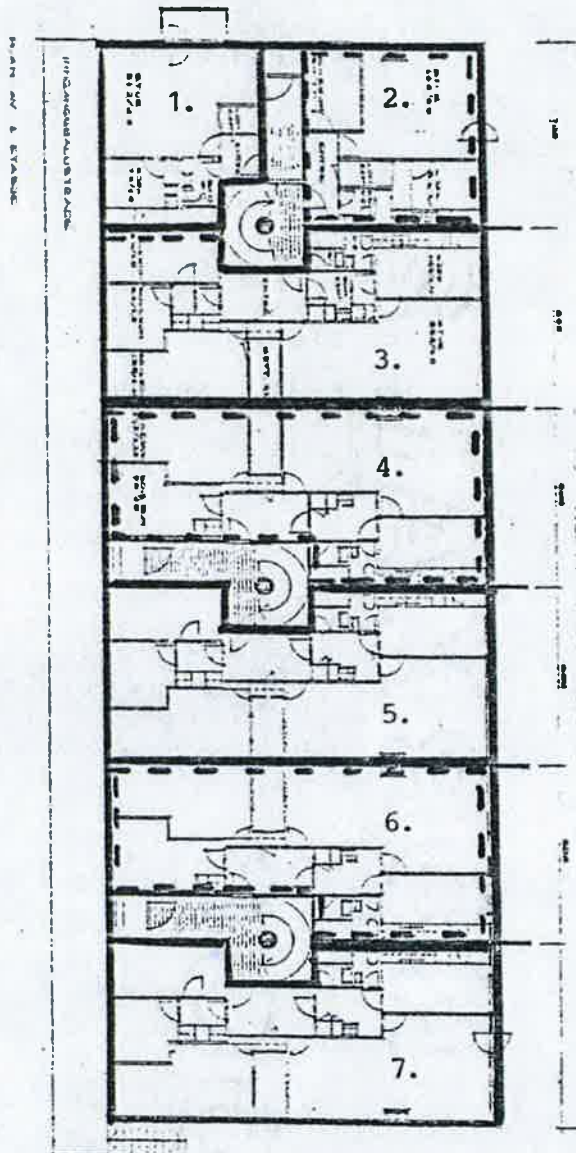
11/294
 5et.+uet.

11/270
 Vedt. 21.11.51
 (S-436)

OSLO BYPLANKONTOR

GRANLI BORETTSLAG A/L

Plan av 1. etg. Blokk A *rett serjantmann*
~~Kjellerplan er inntatt på side 11.~~



G. 118. 11. B. 10. 200-208
 BOKLEIENING AV GRANLI BORETTSLAG
 KJELLERPLAN AV 1. ETASJE
 KARTEN AV 1. ETASJE
 TITELBLAD

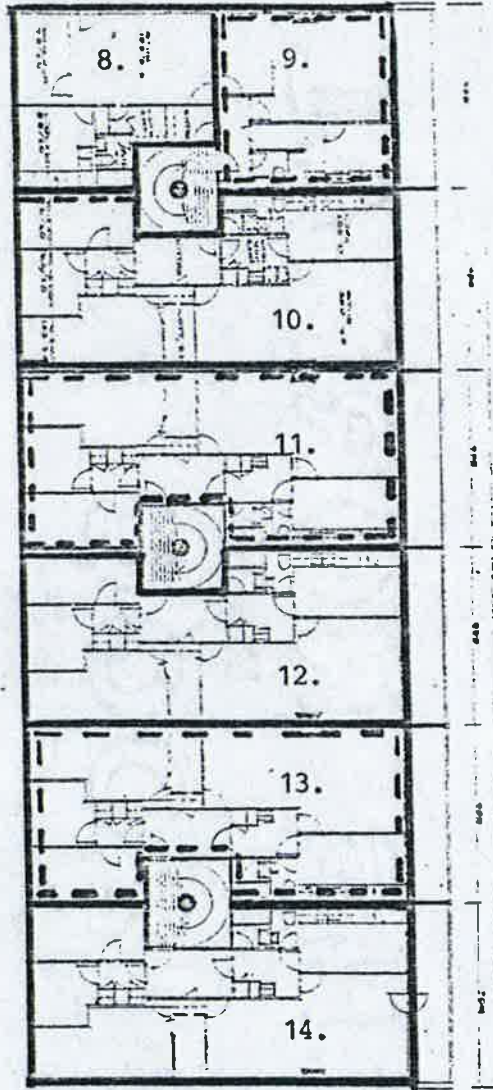
Oslo, den *23/3* 1985.
for Granli Borettslag A/L iflg. fullmakt

Rett kopi befinnes
Rett kopi befinnes

Jan Krohn



Plan av 2. etg. Blokk A *rett selvsjåmann*



1. C181 H 13116 220.35E
 BOKLEDDA 2. C181 H 13116 220.35E
 ABLAVEN 19.21.1984
 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14.

Oslo, den *23/3* 198*4*
 for Granli Borettslag A/L iflg. fullmakt

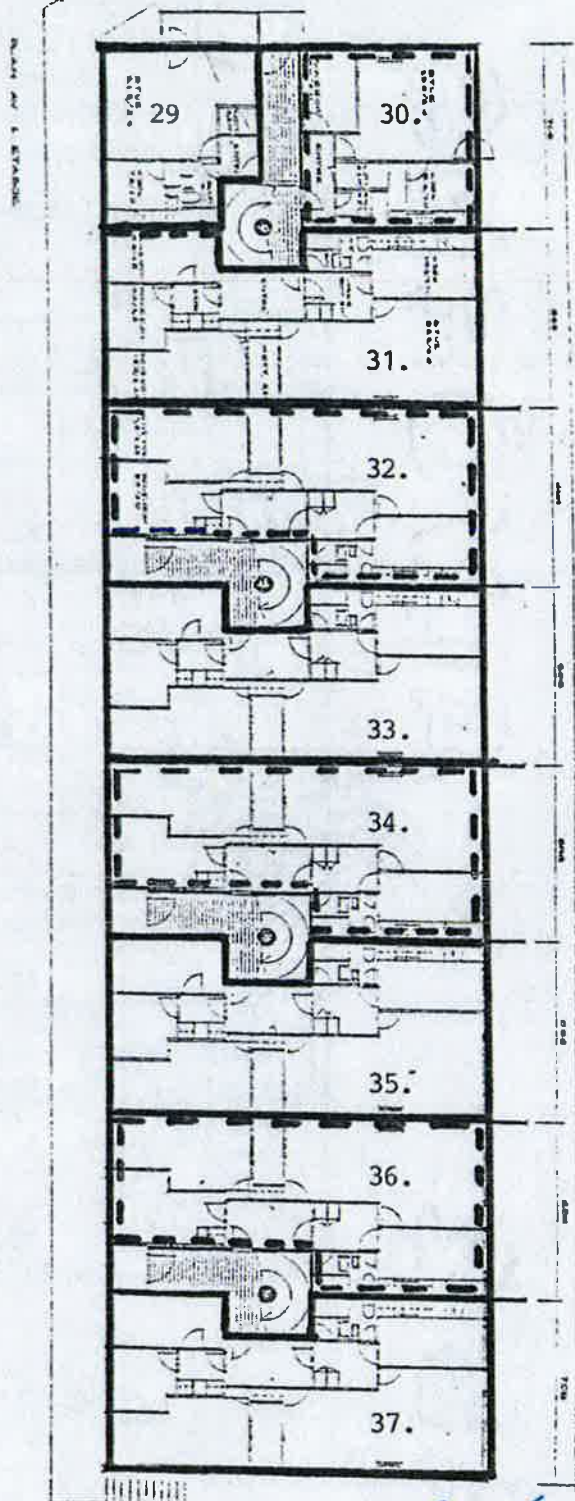
Rett kopi beviset.

Jan Krohn



GRANLI BORETTSLAG A/L

Plan av 1. etg. Blokk B *med rekogniseringen*
Kjellerplan er inntatt på side 11.



Oslo, den *23/3* 198*4*
for Granli Borettslag A/L iflg. fullmakt

Jan Krohn

[Handwritten signature]

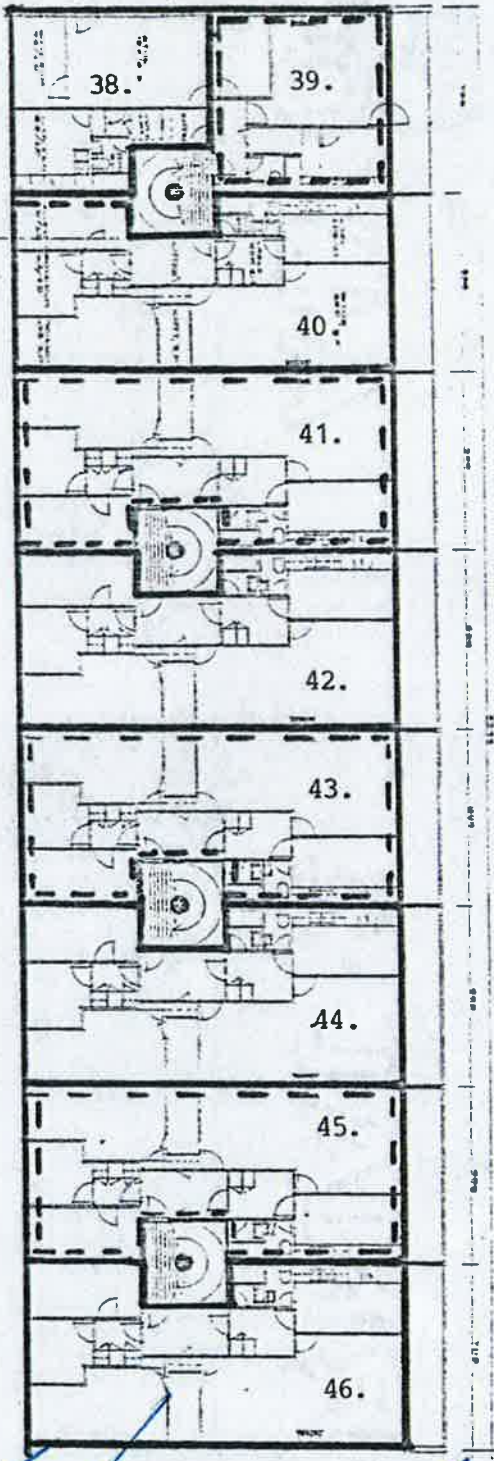
A circular blue ink stamp for Jan Krohn, a notary public. The text 'KROHN JAN KROHN NOTAR PUBLIK' is written around the perimeter of the circle.

GRANLI BORETTSLAG A/L
BOLIGSØKERKONTOR
KJELLERPLAN
13

GRANLI BORETTSLAG A/L

Plan av 2. etg. Blokk B med strykeskinner

Plan av 2. etg. av Blokk B



Oslo, den 23/3 1984
for Granli Borettslag A/L iflg. fullmakt

Jan Krohn

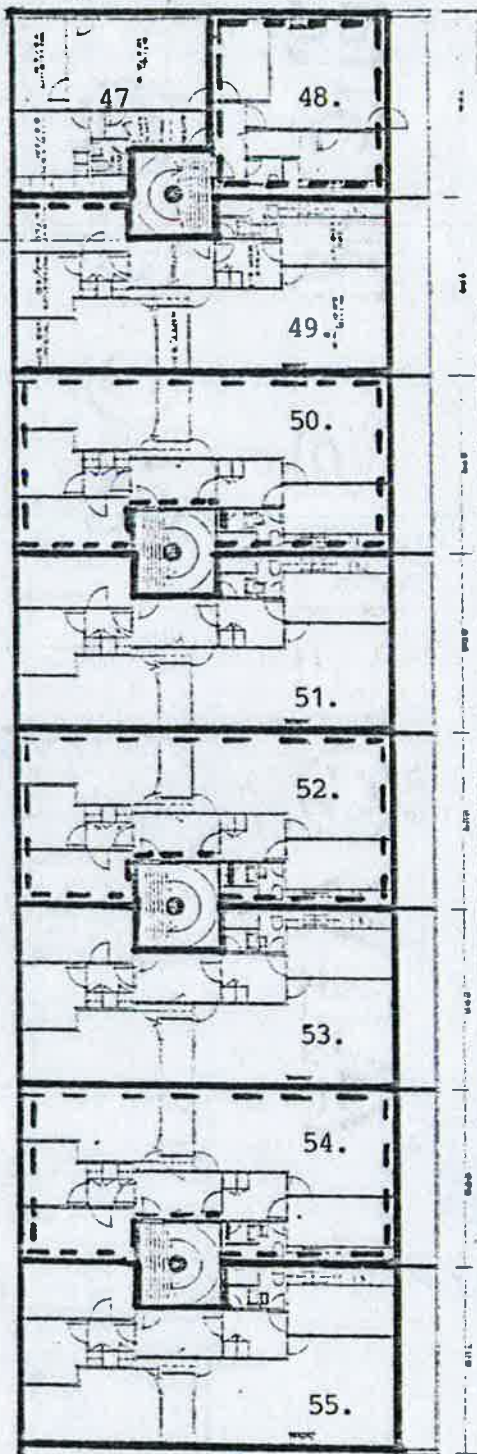
GRANLI BORETTSLAG A/L

Plan av 3. etg. Blokk B

med skjøtsel



Plan av 3. etg. i Blokk B



Denne kopi bevirkes for Granli Borettslag A/L iflg. fullmakt

Oslo, den 23/3 1987.

Jan Krohn

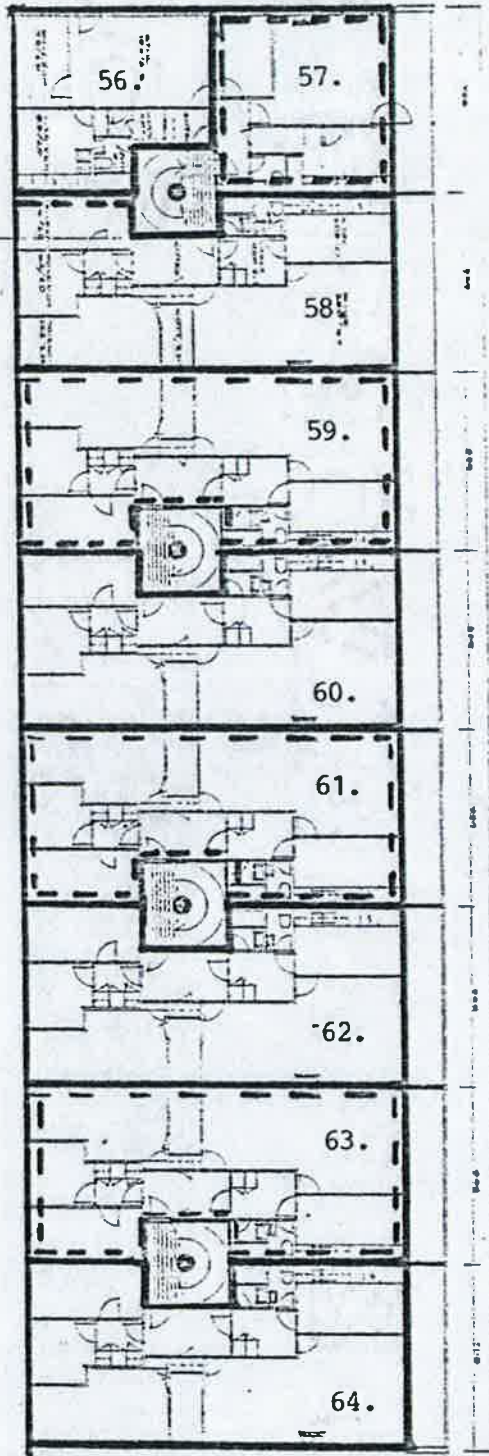


GRANLI BORETTSLAG A/L

Plan av 4. etg. Blokk B

med skjenner

Plan av 4. etg. i Blokk B



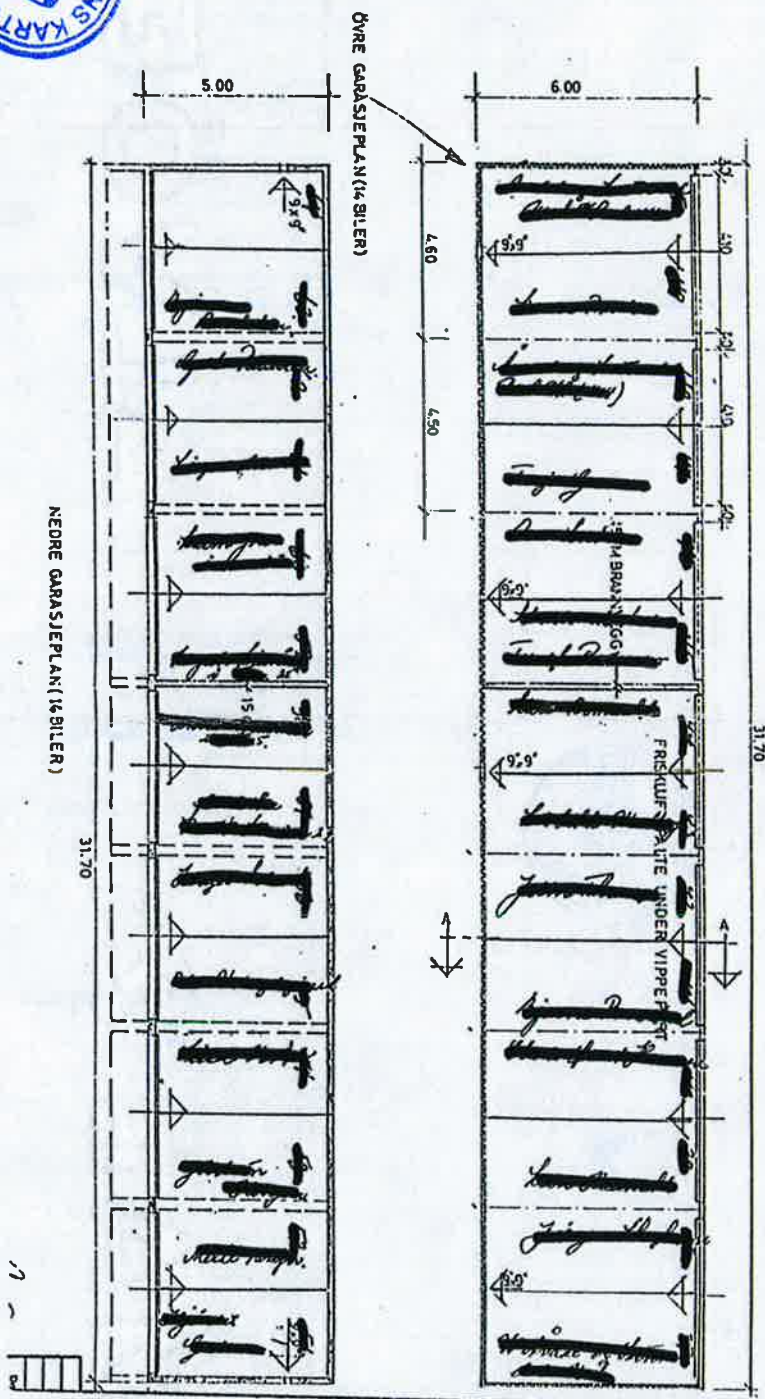
1. Planen er utarbeidet av Statens Kartverk.
 2. Planen er utarbeidet på grunnlag av målinger og tegninger som er godkjent av Statens Kartverk.
 3. Planen er utarbeidet i henhold til gjeldende kartverksreguleringer.
 4. Planen er utarbeidet i henhold til gjeldende kartverksreguleringer.
 5. Planen er utarbeidet i henhold til gjeldende kartverksreguleringer.
 6. Planen er utarbeidet i henhold til gjeldende kartverksreguleringer.
 7. Planen er utarbeidet i henhold til gjeldende kartverksreguleringer.
 8. Planen er utarbeidet i henhold til gjeldende kartverksreguleringer.
 9. Planen er utarbeidet i henhold til gjeldende kartverksreguleringer.
 10. Planen er utarbeidet i henhold til gjeldende kartverksreguleringer.

Oslo, den 23/3 1984

for Granli Borettslag A/L iflg. fullmakt

Jan Krohn





Garasjeseksjonen, snr. 65, går over fire plan: Frittliggende garasjebygg inneholdende 28 garasjeplasser over 2 etasjer, samt kjelleretasje i A-blokk - med 12 garasjeplasser og kjelleretasje i B-blokk - med 24 garasjeplasser. Ovennevnte viser frittliggende garasjebygg.



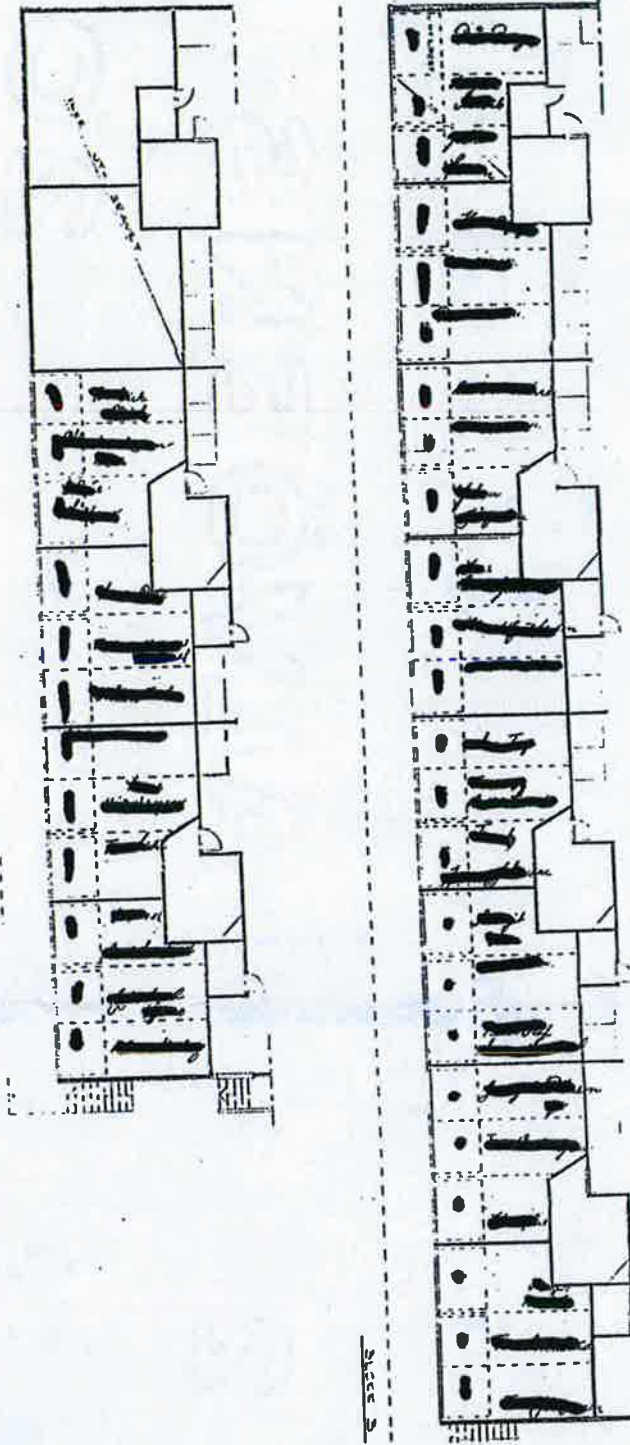
Oslo, den 23.3.1984
 For Granli borettslag A/L iflg. fullmakt

Jan Krohn
 Jan Krohn

A-blokk

B-blokk

//.



Garasjeseksjonen, snr. 65, går over fire plan: Frittliggende garasjebygg inneholdende 28 garasjeplasser over 2 etasjer, samt kjelleretasje i A-blokk - med 12 garasjeplasser og kjelleretasje i B-blokk - med 24 garasjeplasser. - Ovennevnte viser kjelleretasjene i A- og B-blokk.

Ikke kopi berettes!

Oslo, den 23.3.1984

For Granli borettslag A/L iflg. fullmakt



Jan Krohn

Tilstandsrapport

📍 Aslakveien 19, 0753 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 326, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 23.05.2024

Rapportdato: 23.05.2024

Oppdragsnr.: 11114-1841

Referansenummer: CG7974

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur med teglsteinsfasader, etasjeskillere med støpt dekke, vinduer med 3-lags glass, malte dører og flatt tak antatt teknet med papp eller folie.

Bolig med normalt god standard.

Boligen er påkostet med bl.a. fliselagt bad i 2014, vinduer og terrassedør i 2013, kjøkken med hvitevarer og bereder i 2012 m.m.

Det er nyere overflater, gulv, peisovn, mye elektrisk m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinder med 3-lags glass fra 2013.

Noe eldre malt brann/lydklassifisert entredør.

Skyvedør til terrasse fra 2013.

Treterrasse ut fra stue/kjøkken. Størrelse 30 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Etasjeskillere med støpt dekke.

Originale teglsteinspipe, tilkoblet nyere peisovn i stue.

Innvendige malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliselagt bad fra 2014 med dusj, veggmontert wc, 2 servanter og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumenter på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.

Fliselagte vegger og malt himling.

Fliselagt gulv med varmekabler.

Slukrenne i dusjsone med udokumentert utførelse på membran.

Det er montert glatt innredning med speil i rommet. Dusjdører er i glass og det er takmontert regnfallsdusj.

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Det ble foretatt inspeksjon i vegg inn mot bad fra entre, uten å påvise unormale fuktutslag.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter, frittstående kjøkkenøy, benkeplater i stein og ventilator. Kjøkken med integrert oppvaskmaskin, kaffemaskin, komfyr og induksjonstopp.

Det er takhengt ventilator med kullfilter fra 2012.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2014 i boligen.

Det er avløpsrør i plast fra 2012 og 2014 i boligen.

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger og til luftekanal.

Bereder på 110 liter fra 2012 er plassert i kjøkkenbenk.

Det er nyere stikkontakter, brytere, sikringer m.m.

Det er røykvarslere og pulver apparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

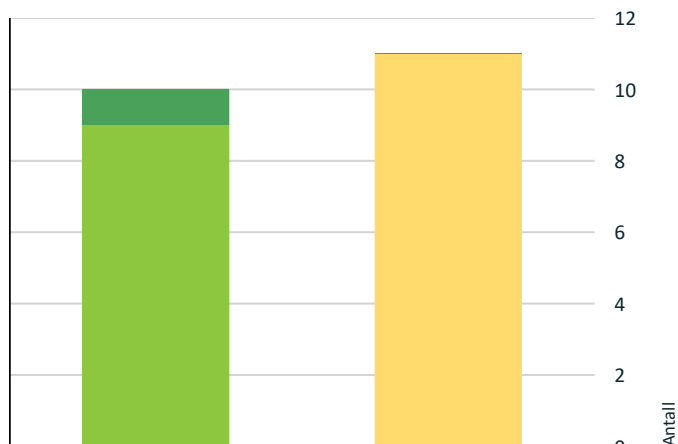
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

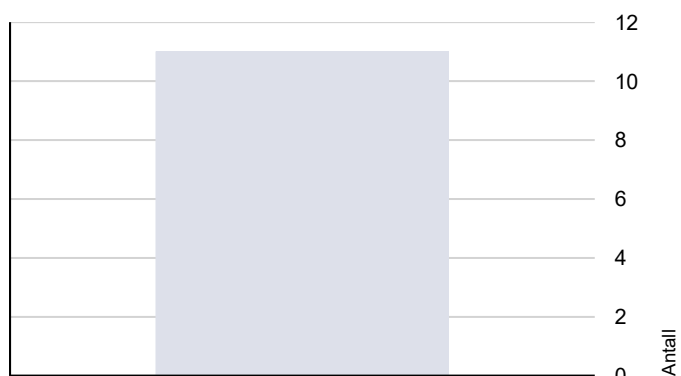
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinder med 3-lags glass fra 2013.

Årstall: 2013

TG 1 Dører

Noe eldre malt brann/lydklassifisert entredør. Skyvedør til terrasse fra 2013.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse ut fra stue/kjøkken. Størrelse 30 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvise skjevheter i boligen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Originale teglsteinspipe, tilkoblet nyere peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktsvelling på baderomsdør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2014 med dusj, veggmontert wc, 2 servanter og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumenter på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2014

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2014

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i dusjzone med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert glatt innredning med speil i rommet. Dusjdører er i glass og det er takmontert regnfallsdusj.

Årstall: 2014

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt inspeksjon i vegg inn mot bad fra entre, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter, frittstående kjøkkenøy, benkeplater i stein og ventilator. Kjøkken med integrert oppvaskmaskin, kaffemaskin, komfyr og induksjonstopp.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mindre slitasje på kjøkkenet. Det er ikke montert lekkasjevarsler eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er takhengt ventilator med kullfilter fra 2012.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2014 i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra 2012 og 2014 i boligen.

Årstall: 2012

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger og til luftekanal.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke etablert noen ventilasjon i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Bereder på 110 liter fra 2012 er plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2012

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.

Det er nyere stikkontakter, brytere, sikringer m.m.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er utført elarbeider i boligen i 2012, 2014 m.m. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på dette.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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.

Det er røykvarslere og pulver apparat i boligen.

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

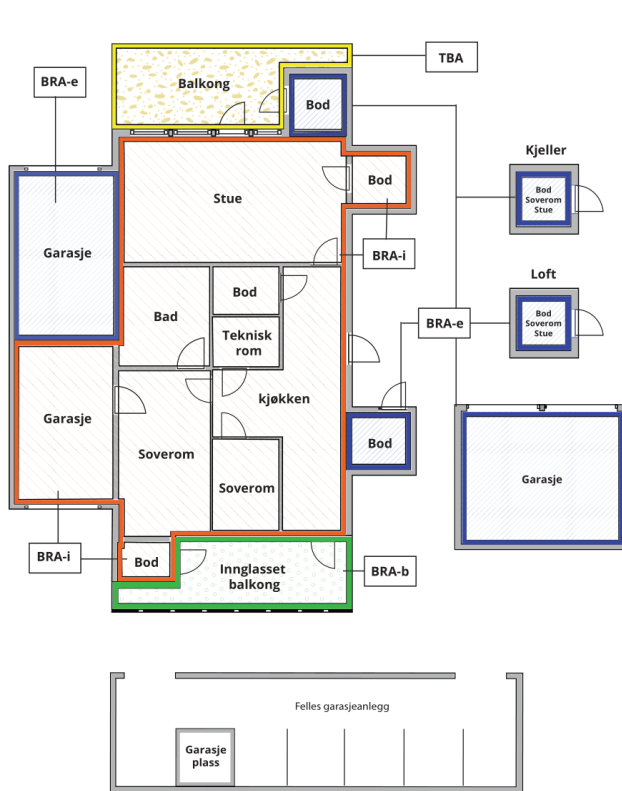
Hva er måleverdig areal?

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 bod |
| 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1 Etasje | 82 | | | 82 | 30 | | 82 |
| Kjeller | | 3 | | 3 | | | 3 |
| SUM | 82 | 3 | | | 30 | | 85 |
| SUM BRA | 85 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Omkleddingsrom | | |
| Kjeller | | Bod | |

Kommentar

I tillegg 1/2 part av dobbelgarasje i felles rekke med ladeboks til el-bil og elektrisk vippeport. Garasjeplassen passer kun mindre biler, da denne er liten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 82 | 0 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------|---------------|
| 23.5.2024 | Jan-Petter Vie | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 301 OSLO | 11 | 326 | | 36 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Aslakveien 19

Hjemmelshaver

Nesse Tale Aaberge, Oslo Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Røa.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen m.m.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det tidligere har vært mus i skap på kjøkken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Eier | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | 0 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CG7974>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|-----------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | In-Vest Eiendomsmegling AS | Oppdragsnr. | 50240110 | | |
| Adresse | Aslakveien 19 | | | | |
| Postnr. | 0753 | Sted | Oslo | | |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | | | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2022 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 1 år 5mnd | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | | Polise/avtalenr | | | |
| Selger 1 Fornavn | Tale Aaberge | Etternavn | Nesse | | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Vi har betalt ekstra pga tak. Har ikke satt meg inn i det

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Musebæsj i mitt kjøkkenskap

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikrings vilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Morten Fuglem
ASLAKVEIEN 19

Dato: 14.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86491093
7813452

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 326

Vi viser til bestilling av 20240514 for ASLAKVEIEN 19.

GNR. 11 BNR. 326

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.03.1960.

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

8570 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

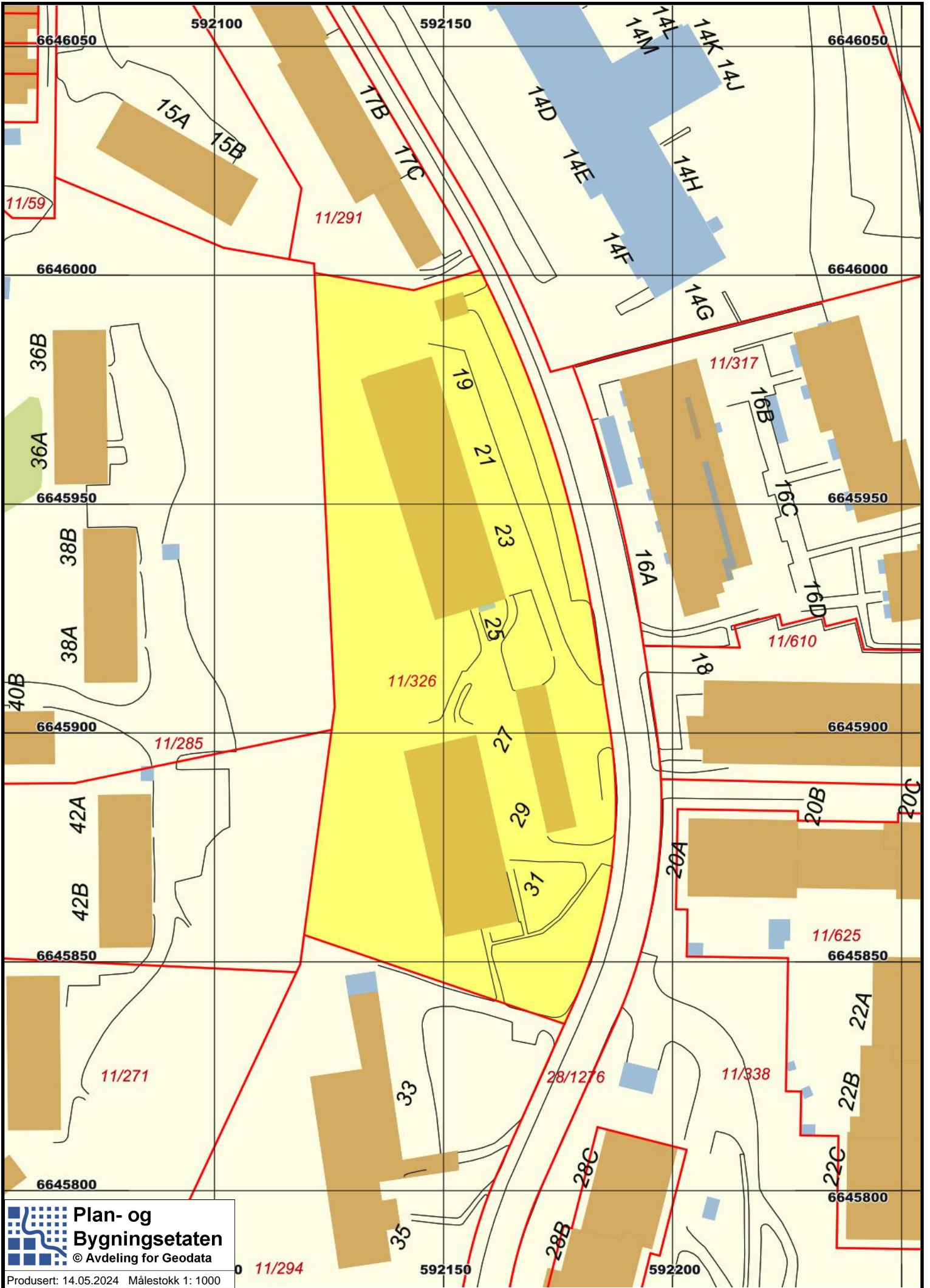


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Husordensregler

Vedtatt sameiermøtet-2014

Endret sameiermøtet 2015.

RO I HUSET:

a.

Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset, fellesarealer, og i oppgangene. Dette gjelder også i blokkenes umiddelbare nærhet. Banking/boring og annen unødig form for bråk skal ikke forekomme før kl 08.00 om morgenen på hverdager, og lørdager, og ikke etter kl. 20.00 på hverdager, og etter kl. 17.00 på lørdager, og ikke i det hele tatt på søndager, og helligdager. Ved store arbeider skal naboer varsles.

b.

Inngangsdører og kjellerdører skal **alltid** være låst. Dette er spesielt viktig med tanke på innbrudd.

c.

Vannkraner som piper, utbedres av leieboer eller meldes til vaktmester.

d.

Vis hensyn ved inn- og utkjøring med bil eller annet motorkjøretøy på området, både farts- og lydmessig. Husk at biler borttaues for eiers regning hvis bilen blir stående uten synlig arbeide på sameiets fellesarealer mellom byggene, samt utenfor fellesområdene ved garasjene.

e.

Lek i oppganger, balustrade og kjeller skal ikke forekomme.

f.

Piano/flygel må stå på gummisåler. Vaskemaskiner, må ikke stå inntil vegg, da lyden lett forplanter seg.

NB: Husk lydnivå på TV, radio og stereoanlegg. Her gjelder pkt. a for Ro I huset!

g.

Vis hensyn med grilling slik at naboer ikke sjeneres av lukten. Ved mye os bør grillen flyttes ut på plenen. Det er forbudt med trekullgrill. Det er tillatt å bruke gassgrill, og elektrisk grill på verandaene, men beholderen må ikke være større enn 2,5 kg.

h. Snømåking, og vask av balkonggulv, må tas ekstra varsomt så dette ikke faller ned til sameiere under. Vis hensyn, og ikke børst støv, eller vask ut mot balkongvegg!

ORDEN I OG OMKRING HUSET.

a.

Sportsutstyr, leker og lignende skal ikke settes i oppganger. Barnevogner skal settes i kjellernedgangene. Balustraden skal også holdes ren for sykler, barnevogner og andre gjenstander. Disse settes i kjeller.

b.

Tørk av tøy på veranda holdes under rekkverkhøyde.

Planter m.m. er ikke tillatt å henge på utsiden av balkongene. Alt må være på innsiden!

Risting og banking av tepper er ikke tillatt fra balkonger og balustraden!!

c.

Husholdningsavfall pakkes godt inn og pose knytes igjen før det kastes i avfallscontainer mellom byggene. Aske må være godt pakket inn og avkjølt i 48 timer før den kastes. Glass og andre skarpe gjenstander skal ikke kastes i avfallscontainere, men legges i spesielle containere (nærmeste er v/Basic-Aslakveien-Porfyrvn). Papp og aviser legges i container for papp/Papir mellom byggene.

Kildesortingsposer for matavfall, plastavfall, og restavfall, fås i nærmeste dagligvare. Merk at alle må kildesortere før kast i våre containere. For nærmere beskrivelse av kildesortering, se vår nettside: www.granlisameie.no

All lagring av søppel, hvitvarer, og møbler i kjellergang, garasjer, og bomberom er forbudt. Det er hver sameier sin plikt å fjerne sitt eget søppel mm for egen kostnad.

**IKKE LEGG PAPP OG AVFALLSPOSER PÅ BAKKEN NÅR CONTAINER ER FULL!
MÅ TAS MED INN IGJEN TIL CONTAINER ER TØMT. VI ØNSKER IKKE Å
INVITERE ROTTER TIL VÅRT NABOLAG!**

d.

Flytter man eller pusser opp, skal hver enkelt sørge for å fjerne all emballasje, og avfall etter oppussing, og lignende fra Granli Sameies område.

Sameier må også ta en ekstra vask av trapper, og ganger under totalrehabilitering ukentlig, inntil alt arbeide er utført.

e.

Parkering av biler og andre motorkjøretøyer er bare tillatt på gjesteparkeringsplassen med gyldig parkeringsbevis/oblat festet på venstre side, innside av frontrute godt synlig. Oblater som skal settes på biler og evt. tilhengere, som parkeres på denne plassen, fås ved henvendelse til styret. Biler som står parkert uten oblater blir borttauert på eiers ansvar, og regning. Det samme gjelder biler som parkeres utenfor inngangen til nr. 25. Reparasjoner av biler kan utføres i garasje, eller like utenfor garasjen, men påse at det ryddes, og bilen kjøres inn i garasjen når det ikke er synlig arbeide med bilen. Rengjøring av biler skal kun skje på vaskeplass for biler v/trafokiosk nedenfor nr. 19.

Det er ikke tillatt å parkere bil på fellesarealene/gårdsplassen, med unntak av ved på, og avlessing av varer. Tomgang kjøring ved av-på lessing skal ikke forekomme da dette støyer unødig for sameiere, samt unødig forurensning.

f.

Hunder tilhørende våre sameiere kan luftes på våre fellesarealer, så fremt hundeeiere har hunden i bånd. I tillegg **SKAL** alltid hundeeier påse at all avføring tas opp, og kastes i restavfalls container i egnet pose. Hundeeier må påse at hunden ikke er til sjenanse for øvrige sameiere, og vise særlig hensyn overfor disse. Etter norsk lov skal alle hunder være i bånd, såfremt hundeeier ikke har 100% kontroll på sin hund.

Det er ikke tillatt å sette ut mat til sine husdyr utenfor fasaden. Dette er invitasjon til rotter m.m.

g.

Bomberommet kan benyttes til lager for hagemøbler, og sportsrelaterte sesongartikler. Hver gjenstand skal merkes med navn og adresse. Den enkelte sameier har selv plikt til å påse at merkingen til enhver tid er korrekt. Umerkede ting vil styret for sameiets regning, fjerne uten nærmere varsel på sameiers egen risiko. Dette gjelder også lagring av møbler, og andre gjenstander, som ikke er å anse som hagemøbler, og sportsrelaterte sesongartikler. Den enkelte sameier bærer selv enhver risiko ved lagringen. Vi oppfordrer dog at hver enkelt sameier bruker sine garasjer mest mulig til ski, og sykler, for å avlaste bomberommene.

DIVERSE:

a.

Ved godkjent fremleie/overdragelse, plikter fremleier/selger å gjøre leietaker kjent med HUSORDENSREGLENE.

b.

Klager vedr. misligholdelse av husordensreglene, tas kun opp til behandling ved skriftlig henvendelse til STYRET, med kopi til den det klages på.

c.

I følge vedtektenes punkt 9 og 11, skal fremleie/overdragelse godkjennes av styret.

d.

Den som skal installere peis må henvende seg til STYRET for å få tildelt riktig røk kanal.

e.

Mottaksutstyr og lignende (parabolantenner) må det søkes styret om før oppsetting.,

ENHVER SOM BOR I GRANLI SAMEIE, ER FORPLIKTET TIL Å KJENNE OG OVERHOLDE HUSORDENSREGLENE.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I GRANLI SAMEIE

Møtedato: 15.05.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Samfunnshus Vest, Røa

Til stede: 19 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 24 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Simen J. Malerbakken.

1. Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble Simen J. Malerbakken foreslått.

Vedtak: Valgt.

B. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

C. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.

Som protokollvitne ble Aud Maartmann foreslått.

Vedtak: Valgt.

D. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak:

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 145.000,-..

Vedtak: Godkjent.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A. Omdisponering av fellesareal – forslagsstiller: Styret

Saksframstilling:

Styret søker å omdisponere et låst rom i kjelleren til bodareal.

I forbindelse med at vi har ryddet i bodkontraktene er det oppdaget et behov for flere boder, styret søker med dette om å omdisponere et rom som i dag er tomt i kjelleren på Aslakveien 19-25

Dette rommet har tidligere blitt brukt til bordtennisrom, men rommet er ikke lovlig til varigopphold etter dagens regler, og bruken har vært totalt fraværende de senere årene. I stedet for å la rommet stå tomt og ubrukt ønsker styret å ta dette i bruk som bodplass, ved å opprette flere boder her inne.

Dette vil sørge for økt inntekt til sameiet og sikre nødvendig kapasitet til tilleggsboder som kan leies av sameiet.

Forslag til vedtak:

Styrets fremlagte forslag vedtas.

Fremkom noen innspill/spørsmål.

Fremkom benkeforslag om at flere mulige løsninger vurderes, med f.eks. omgjøring av vaskerom i nr. 19-25 til boder.

Man gikk til avstemming over styrets forslag, som falt.

Man gikk deretter til forslag over benkeforslaget, som ble enstemmig vedtatt.

Vedtak: Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble foreslått Simen J. Malerbakken.

Vedtak: Valgt.

B Som styremedlem for 1 år, ble foreslått Martin Nordby.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl. 20.00

Protokollen signeres av

Simen S. Malerbakken /s/
møteleder

Kine S. Arnestad /s/
protokollfører

Aud Maartmann /s/
protokollvitne

Det ble gjennomført et beboermøte etter det ordinære årsmøtet, hvor det ble redegjort for:

- nødvendig utbedring av taklekkasje (informasjon legges ut på vibbo.no).
- innkommet henvendelse fra nyinnflyttet eier i nr. 19 om felling av trær. Enighet om at følges opp for en mer helhetlig plan og videre «diskusjon» på vibbo.no.
- mottatt klage på dumping av strøsand. Eventuell fjerning med sugebil vil medføre en kostnad på kr 15.-20.000,-. Enighet om at tas på dugnad.

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

| | Navn | Adresse | Valgt for |
|-------------|-------------------|----------------------|-----------|
| Leder | Simen Malerbakken | Holtet 6, Spikkestad | 2023-2024 |
| Styremedlem | Grete Franck | Aslakveien 29 | 2022-2024 |
| Styremedlem | Martin Nordby | Aslakveien 19 | 2023-2024 |
| Varamedlem | Lars Erik Furre | Aslakveien 27 | 2022-2024 |



S-1023

Regulerings- og bebyggelsesplan m/vedt. for gnr.11, bnr. 294,326, og 328 ved Aslakveien, Røa.

Vedtaksdato: 03.01.1963

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196301308](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

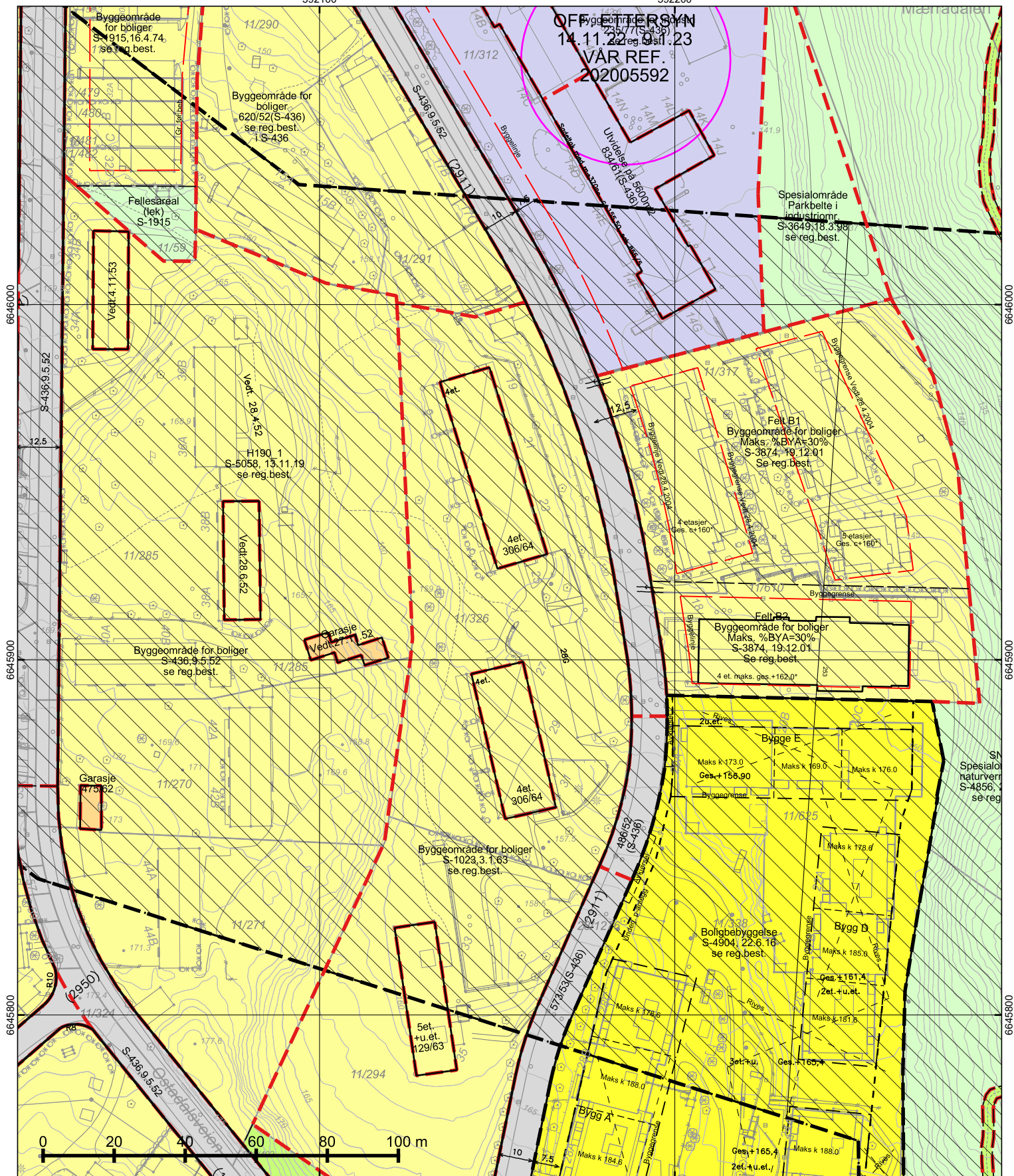
Knytning(er) mot andre planer: 30664, 12963, V160680

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.




VEDTEKTER til regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.11, bnr.294, 326 og 328.

- § 1. Planen omfatter ren boligbebyggelse. Barnehave kan innpasses i en av blokkene.
- § 2. Bebyggelsen må planlegges og utformes under ett. Det forutsettes brukt samme tak- og gesimsutforming, materialer og farver.
- § 3. Det må oppsettes fellesantenneanlegg både for radio og televisjon. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflaten.
- § 4. Nødvendig transformatoranlegg må plasseres i tilknytning til garasjeanlegg.
- § 5. Planerings- og beplantningsplan i mål 1:200 skal forelegges byggtneren, helst samlet for samtlige tomter. Planen skal approberes samtidig med byggemeldingen. Det skal være redegjort for fyllings- og gravningsarbeider, murer og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, tørke- og piskeplasser samt beplantninger. Netto lekeplassareal bør ikke være mindre enn 12 m² pr. leilighet, hvorav det bør være en ballplass på 20 x 40 m.

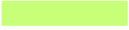
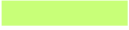
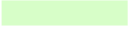




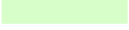
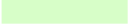




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|--|---|--|---|
|  <p>Oslo</p> <p>Dato: 14.05.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3</p> | <h3>Reguleringskart</h3> | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> | | |
| | <p>PlottID/Best.nr: 130550/ 86491093</p> <p>Adresse: ASLAKVEIEN 19</p> | <p>Deres ref.: 12943/
WM264_13_3001302</p> <p>Kommentar:</p> | |
| | <p>Gnr/Bnr: 11/326</p> | | |

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

| | |
|--|------------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park |
|  | 41 - Turvei/skiløype |
|  | 72 - Felles lekeareal |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 111 - Garasje i boligområde |
|  | 150 - Industri m.tilh.anlegg |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 611 - Naturvernområde |
|  | 613 - Parkbelte i industristrøk |

| | |
|--|-----------------------------|
|  | 1110 - Boligbebyggelse |
|  | 1541 - Vannforsyningsanlegg |

- - - - - RpBestemmelseGrense

\ \ \ RpSikringSone

- . - . - RpSikringGrense

— — — — 913 - Formålvgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

————— Formålgrense

————— Foreløpig plan

— — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

— — — — Grense for bebyggelse

— — — — Byggegrense

————— Bygningens avgrensning i beb. plan

- - - - - Byggegrense

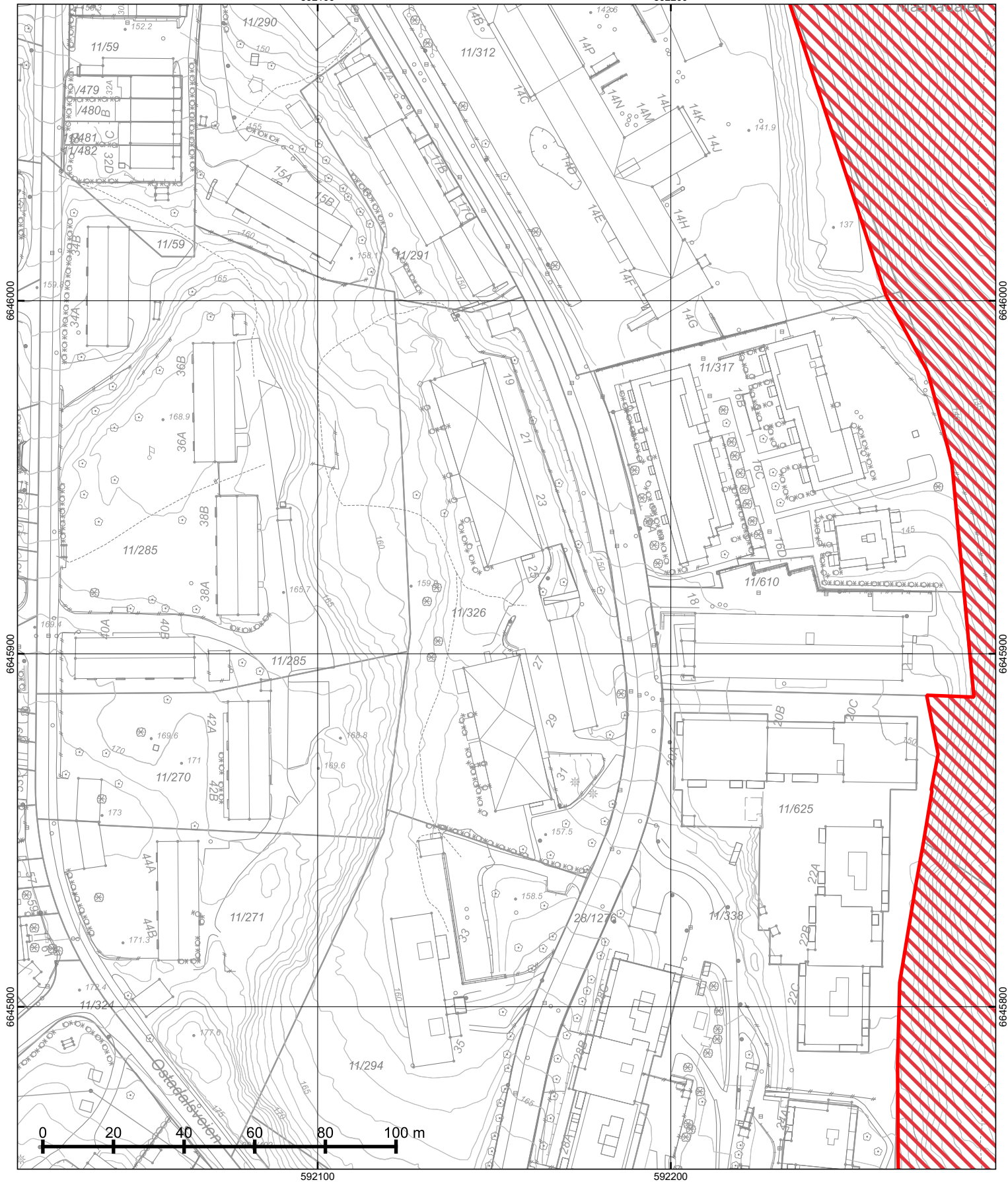
————— Bebyggelse som inngår i planen

- - - - - Bebyggelse som forutsettes fjernet

————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

592100

592200



592100

592200

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.05.2024

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: 130550/ 86491093

Adresse: ASLAKVEIEN 19

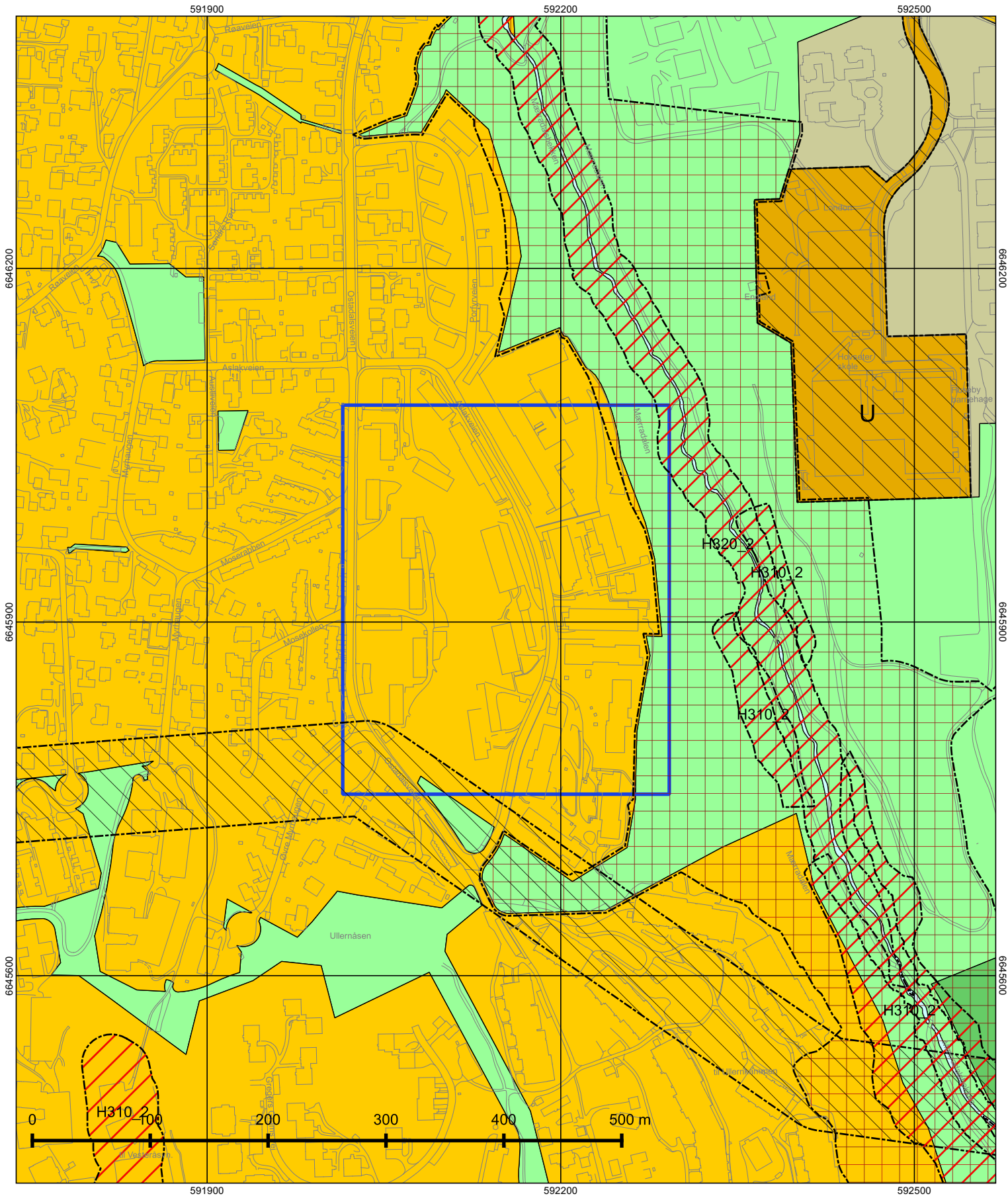
Gnr/Bnr: 11/326

Deres ref.: 12943/

WM264_13_3001302

Kommentar:

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



Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Oslo

Dato: 14.05.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 130550/86491093

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302



Tegnforklaring - kommuneplan

| | | | |
|---|--|---|---|
|  | Farled |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
|  | Fjernveg (tunnel) |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
|  | Fjernveg |  | Bane, eksisterende |
|  | Markagrense |  | Havn, eksisterende |
|  | Plangrense |  | Havn, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), fremtig |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), eksisterende |  | Grønnstruktur, eksisterende |
|  | Sporveg, eksisterende |  | Grønnstruktur, fremtidig |
|  | Sporveg, fremtidig |  | Forsvaret |
|  | Jernbane (tunnel), fremtidig |  | LNF-areal, eksisterende |
|  | Jernbane (tunnel), eksisterende |  | LNF-areal, fremtidig |
|  | Jernbane, eksisterende |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
|  | Turvei |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk) |  | Farled |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, eksisterende |
|  | Samferdsel (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, fremtidig |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt |  | Naturområde |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt |  | Friluftsområde |
|  | Spredt boligbebyggelse |  | Ytre by (utviklingsområder) |
|  | Bestemmelsesgrense |  | Indre by (utviklingsområder) |
|  | Aktivitetssone marka |  | H570 - Bevaring kulturmiljø |
| | |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl. |
| | |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering) |
| | |  | H810_2 - Krav om felles planlegging |
| | |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger) |
| | |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner) |
| | |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann |
| | |  | H190 - Andre sikringssoner |
| | |  | H310_1 - Kvikkleire |
| | |  | H310_2 - Steinsprang |
| | |  | H320_1 - Stormflo |
| | |  | H320_2 - Elveflom |
| | |  | H390 - Deponi |

**VEDTEKTER
FOR
GRANLI SAMEIE.**

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 19. april 1985.

Revidert i sameiermøte den 6. april 2000

Revidert i sameiermøte den 18. mars 2002

Revidert sameiermøte den 5. Mars 2014

Revidert sameiermøte den 10.mars 2015

Revidert sameiermøte den 23.mars 2018

Ordinært årsmøte 09.04.2019

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Granli Sameie. - Organisasjonsnummer 975 801 012.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 11 bnr. 326 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 65 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 29. mars 1985.

Sameiet har følgende sameiebrøker:

- 2 seksjoner a 130/17269
- 14 seksjoner a 150/17269
- 5 seksjoner a 250/17269
- 43 seksjoner a 270/17269
- 1 seksjon a 2049/17269.

Sameiebrøkene er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Aksjeselskaper, institusjoner, stiftelser, kommuner og andre juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål, og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, eller lignende.

Fellessanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret, og bygningsmyndighetens samtykke i de tilfeller dette er nødvendig, har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, eller lignende.

Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader regnes alle utgifter til driften herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter, og lignende, samt utgifter til renter og avdrag på lån som sameiet tar opp.

Styret fastsetter å kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

Det månedlige beløp skal fastsettes på følgende måte:

Samtlige fellesutgifter utlignes på den enkelte leilighet på samme måte som vanlig husleie fastsettes. Ved fastsettelsen skal det kun tas hensyn til sameiets drift og vedlikehold og leilighetens størrelse.

Offentlige reguleringer skal ikke ha innflytelse på denne fastsettelsen.

Påkostninger (investeringer ut over drift og vedlikehold) på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, skal finansieres ved innbetaling etter sameiebrøk.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge forsinkelsesrente og purregebyr.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har sameiet panterett for inntil kr. 50.000,- - femti tusen 00/100 – i hver seksjon for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet. Sameiet v/styret forplikter seg til å vike prioritet for sameiernes egne pantelån til etter 80 % av seksjonenes verdi til enhver tid.

I tilfellet det oppstår uenighet om hva seksjonenes verdi er, fastsettes denne ved verditakst avholdt av takstmann som er medlem av Norsk takstmannsforening, eller godkjent av forsikringsrådet.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Den enkelte sameier skal besørge og bekoste det innvendige vedlikehold av bruksenhetene, og andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at seksjonen er i god og forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Nåværende praksis med hensyn til utskifting av vinduer ved at dette er den enkelte seksjonseiers ansvar, gjelder kun kjøkken, stuedør, og stuevindu på vestsiden/sydsiden av byggene. Øvrige vinduer mot øst, nord, og små vinduer mot sør dekkes av Sameiet. (alle små vinduer ble byttet ut sommer 2013).

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som, levegg, uteareal innenfor hekk, slik at det fremstår ryddig, og pent.

Det er ikke tillatt å montere skap, og ekstra levegger, eller gjerder rundt på eiendommen. Dette regnes som fasadeendring, og kan ikke tillates!

Garasjeporter er sameiet sitt ansvar å vedlikeholde (vaktmester). Dette gjelder dog kun selve garasjeporten, og ikke garasjeportåpner, som er et privat innkjøp gjort av hver enkelt sameier. Innkjøp, vedlikehold, og ansvar for at dette virker, påhviler den respektive sameier som disponerer garasjen. Informasjon om hvor man kan få kjøpt, samt utført service, henvises til vår nettside: www.granlisameie.no

El bil eiere må installere egen strømmåler i garasjen, da det ikke er kapasitet i nettet for å lade Elbiler.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger, eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6

SALG OG UMLEIE AV SEKSJON

Salg og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjenning, som må innhentes på forhånd. Samtykke kan ikke nektes eller trekkes tilbake uten saklig grunn.

Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin, eller kontaktpersons bopeladresse til styret. I tillegg må navn på utleier til enhver tid varsles styret/forretningsfører.

§ 7

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Ved valget anses den som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter, eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiet forpliktes ved underskrift av det samlede styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 8

STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

§ 9

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett.

Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede, og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte, og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig, og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen, og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 11

INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte, og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner, eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

§ 12

SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov, eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen, eller tomten, som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning, eller vedlikehold samt vedlikehold- og reparasjonsarbeider, som ikke kan karakteriseres som normalt og nødvendig vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører, eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet, og til resekjonering, som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser, som går ut over vanlig forvaltning, og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13

HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling, eller avgjørelse av noe spørsmål, som medlemmet selv, eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte, som sameier, eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv, eller nærstående, eller om sitt eget, eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg, eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 14

REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig, og tilstrekkelig regnskapsføring. Det skal føres regnskap, og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i, eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp, eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist, som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsføring gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage, eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 18

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

**VEDTEKTER
FOR
GRANLI SAMEIE.**

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 19. april 1985.

Revidert i sameiermøte den 6. april 2000

Revidert i sameiermøte den 18. mars 2002

Revidert sameiermøte den 5. Mars 2014

Revidert sameiermøte den 10.mars 2015

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Granli Sameie. - Organisasjonsnummer 975 801 012.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 11 bnr. 326 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 65 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 29. mars 1985.

Sameiet har følgende sameiebrøker:

- 2 seksjoner a 130/17269
- 14 seksjoner a 150/17269
- 5 seksjoner a 250/17269
- 43 seksjoner a 270/17269
- 1 seksjon a 2049/17269.

Sameiebrøkene er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Aksjeselskaper, institusjoner, stiftelser, kommuner og andre juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål, og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, eller lignende.

Fellessanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret, og bygningsmyndighetens samtykke i de tilfeller dette er nødvendig, har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, eller lignende.

Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader regnes alle utgifter til driften herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter, og lignende, samt utgifter til renter og avdrag på lån som sameiet tar opp.

Styret fastsetter å kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

Det månedlige beløp skal fastsettes på følgende måte:

Samtlige fellesutgifter utlignes på den enkelte leilighet på samme måte som vanlig husleie fastsettes. Ved fastsettelsen skal det kun tas hensyn til sameiets drift og vedlikehold og leilighetens størrelse.

Offentlige reguleringer skal ikke ha innflytelse på denne fastsettelsen.

Påkostninger (investeringer ut over drift og vedlikehold) på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, skal finansieres ved innbetaling etter sameiebrøk.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge forsinkelsesrente og purregebyr.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

I tillegg har sameiet panterett for inntil kr. 50.000,- - femti tusen 00/100 – i hver seksjon for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet. Sameiet v/styret forplikter seg til å vike prioritet for sameiernes egne pantelån til etter 80 % av seksjonenes verdi til enhver tid.

I tilfellet det oppstår uenighet om hva seksjonenes verdi er, fastsettes denne ved verditakst avholdt av takstmann som er medlem av Norsk takstmannsforening, eller godkjent av forsikringsrådet.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Den enkelte sameier skal besørge og bekoste det innvendige vedlikehold av bruksenhetene, og andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at seksjonen er i god og forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Nåværende praksis med hensyn til utskifting av vinduer ved at dette er den enkelte seksjonseiers ansvar, gjelder kun kjøkken, stuedør, og stuevindu på vestsiden/sydsiden av byggene. Øvrige vinduer mot øst, nord, og små vinduer mot sør dekkes av Sameiet. (alle små vinduer ble byttet ut sommer 2013).

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som, levegg, uteareal innenfor hekk, slik at det fremstår ryddig, og pent.

Det er ikke tillatt å montere skap, og ekstra levegger, eller gjerder rundt på eiendommen. Dette regnes som fasadeendring, og kan ikke tillates!

Garasjeporter er sameiet sitt ansvar å vedlikeholde (vaktmester). Dette gjelder dog kun selve garasjeporten, og ikke garasjeportåpner, som er et privat innkjøp gjort av hver enkelt sameier. Innkjøp, vedlikehold, og ansvar for at dette virker, påhviler den respektive sameier som disponerer garasjen. Informasjon om hvor man kan få kjøpt, samt utført service, henvises til vår nettside: www.granlisameie.no

El bil eiere må installere egen strømmåler i garasjen, da det ikke er kapasitet i nettet for å lade Elbiler.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger, eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6

SALG OG UMLEIE AV SEKSJON

Salg og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjenning, som må innhentes på forhånd. Samtykke kan ikke nektes eller trekkes tilbake uten saklig grunn.

Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin, eller kontaktpersons bopeladresse til styret. I tillegg må navn på utleier til enhver tid varsles styret/forretningsfører.

§ 7

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Ved valget anses den som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter, eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiet forpliktes ved underskrift av det samlede styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 8

STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

§ 9

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett.

Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede, og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte, og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig, og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen, og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 11

INKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte, og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner, eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

§ 12

SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov, eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen, eller tomten, som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning, eller vedlikehold samt vedlikehold- og reparasjonsarbeider, som ikke kan karakteriseres som normalt og nødvendig vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører, eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet, og til resekjonering, som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser, som går ut over vanlig forvaltning, og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13

HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling, eller avgjørelse av noe spørsmål, som medlemmet selv, eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte, som sameier, eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv, eller nærstående, eller om sitt eget, eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg, eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 14

REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig, og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap, og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i, eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp, eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist, som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage, eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 18

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 8155

Granli Sameie

Velkommen til årsmøte i Granli Sameie

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, Røa Seniorsenter, Vækerøveien 207, Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag fra beboer
8. Forslag fra styret
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Granli Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Simen Malerbakken.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollfører ble foreslått. Som protokollvitne bleforeslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2023 - Granli Sameie.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Totalt styrehonorar på kr 145 000,- legges frem for årsmøte. Den interne fordelingen skal være:

- a. Ekstern styreleder: 105 000,-
- b. Styremedlem: 20 000,-
- c. Styremedlem: 20 000,-

3. Styret godkjenner årsregnskap foregående år på epost.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 145 000,-

Sak 7

Innkomet forslag fra beboer

Forslag fremmet av:

Lars Erik Furre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For noen år siden så hadde sameiet en påbegynt plan for uteområdet det tanken var å finne en balanse mellom trær som får lov å vokse og bli fine, og trær som kan/bør felles. Diskusjonen om trær har falt ned på et nivå som er lite optimalt, og ikke gir et hyggelig miljø i sameiet.

Forslag til vedtak

Styret gjenopptar arbeidet med en helhetlig vurdering av utearealet, samler inn innspill fra alle i sameiet, og legger frem forslag til tiltak.

Sak 8

Forslag fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Maling av fasader på balkong og terrasse, samt rekkverk på balkonger.

Styret foreslår at beboere selv maler balkongvegg/terrassevegg og innsiden av rekkverk. Utsiden av rekkverkene må vi avvente litt med, om ikke vil det medføre behov for en ny ekstraordinær innbetaling.

Forslag til vedtak

Styret går til innkjøp av beis for vegger og innside rekkverk. Beboere maler selv i løpet av sommeren 2024

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Simen Malerbakken

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Grete Franck

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Martin Nordby

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Erik Furre
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------|-----------------|
| Leder | Simen J Malerbakken | Sandakerveien 4 |
| Styremedlem | Grete Franck | Aslakveien 29 |
| Styremedlem | Martin Nordby | Aslakveien 19 |
| Varamedlem | Lars Erik Furre | Aslakveien 27 |

Generelle opplysninger om Granli Sameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Granli Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975801012, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

11 326

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

Granli Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

STYRETS ARBEID

Det sittende styret ved Granli sameie har i perioden gjennomført 4 styremøter.

Styret har i perioden jobbet med flere saker:

- Dugnad.
- Skiftet taket på begge byggene.
- Arrangert sommerfest
- Bygget ny sandkasse
- Gjennomført lystenning 3. desember

Den 27. juni ble det arrangert sommerfest i sameiet. Tross 30 grader møtte sameierne opp til grilling, leker og hyggelig samvær. Noe alle var enige om burde gjentas.

Da alle trodde taket i begge blokkene var tett og reparert opplevde vi igjen lekkasje i et par leiligheter etter et massivt regnvær. Det ble besluttet at takene måtte gjøres på nytt i løpet av sommer/høst, og resultatet er blitt meget bra.

21. oktober ble avsatt til dugnad og vedlikehold av garasjene. En spesiell epoxymaling skulle påføres nedre del av veggene for å unngå lekkasje og korrosjon. Beboerne måtte selv rydde og påføre malingen. Pga. av for kaldt vær ble hele arrangementet utsatt til våren.

Dugnad ble imidlertid utført i regn og vind, mens avslutningen med pølser og sosialt samvær ble flyttet innendørs.

Uheldigvis har vi denne høsten opplevd innbrudd i et par boder, hvor det i en av bodene ble stjålet en sykkel. Styret har bedt beboerne være påpasselige til enhver tid å låse kjellerdørene. Håper derved å kunne unngå flere innbrudd.

Da fyringssesongen startet opplevde flere å få sot inn i leiligheten. Dette som en følge av for lav trekk. Pipeviftene er ettersatt, og anmodning om ikke å brenne papir eller impregnerte materialer er utsendt, noe som har gitt gode resultater.

Også dette året inviterte styret til tenning av juletreet første søndag i advent. Gløgg og pepperkaker bidro til fin stemning i mange kuldegrader

Vi gjennomførte dugnad i våres og det ble i den forbindelse kun anskaffet container til hageavfall, dette vil vi også gjøre i årets vårdugnad. Det må kunne forventes at eiere/beboere evner å kaste eget spesialavfall på Smestad avfallsmottak. Dette har en klar økonomisk bakgrunn.

Slik styret har oppfattet eiere og beboere, har rørfornyningen gått relativt bra, og de fleste opplever at dette har vært krevende men bra for sameiet.

Det er for 2024 planlagt å jobbe videre med forsterkning av økonomien, dette ble vedtatt i et beboermøte høsten 23. Resultatet ble en dramatisk økning av felleskostnadene 01.01.24. I tillegg ble det vedtatt å ha to likviditetsinnkallinger i november 2023 og i mars 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak gjennomføring av nødvendige uforutsette takarbeider.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1.825.573,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble nedbetalt avdrag i 2023 med kr 556.475,-.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 117.235,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer økning av felleskostnader og ekstra innbetaling av felleskostnader.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Granli Sameie.

Lån

Granli Sameie har 3 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Det er også vedtatt og varslet en ekstra innkreving av felleskostnader i mars 2024.

Budsjettet er basert på 33% av felleskostnadene fra 01.01.2024.

I tillegg er kategori «TV» økt til faktisk kostnad fra januar kr 430,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Granli Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Granli Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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

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

Bodø, 12. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: BVP0B-SEEEK-SCB2A-D0EHQ-QA611-LSNMJ

GRANLI SAMEIE
ORG.NR. 975 801 012, KUNDENR. 8155

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap
2023 | Regnskap
2022 | Budsjett
2023 | Budsjett
2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 341 529 | 2 180 508 | 3 044 000 | 3 879 762 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 34 788 | 13 782 | 10 000 | 14 000 |
| Andre inntekter | 3 | 374 858 | 709 006 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 751 175 | 2 903 296 | 3 054 000 | 3 893 762 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -20 234 | -16 920 | -20 445 | -20 445 |
| Styrehonorar | 5 | -145 000 | -120 000 | -145 000 | -145 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 260 | -7 070 | -9 000 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -113 483 | -109 103 | -113 000 | -116 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -2 750 | -68 230 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 333 886 | -3 910 082 | -205 000 | -240 000 |
| Forsikringer | | -353 243 | -387 558 | -410 000 | -335 000 |
| Festeavgift | | -154 370 | -135 167 | -135 000 | -170 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -536 755 | -456 756 | -520 000 | -579 000 |
| Energi/fyring | | -93 491 | -103 890 | -130 000 | -130 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -296 731 | -275 223 | -300 000 | -330 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -269 653 | -212 254 | -276 006 | -350 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 326 856 | -5 802 252 | -2 268 451 | -2 429 445 |
| DRIFTSRESULTAT | | -1 575 680 | -2 898 956 | 785 549 | 1 464 317 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 576 728 | 394 748 | 50 000 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -826 621 | -485 738 | -588 000 | -892 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -249 893 | -90 990 | -538 000 | -892 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -1 825 573 | -2 989 945 | 247 549 | 572 317 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -1 825 573 | -2 989 945 | | |

GRANLI SAMEIE
ORG.NR. 975 801 012, KUNDENR. 8155

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Langsiktige fordringer | 13 | 8 201 308 | 8 471 418 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 8 201 308 | 8 471 418 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 7 647 | 11 938 |
| Kundefordringer | | 8 528 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 204 518 | 346 487 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 101 440 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 363 492 | 58 094 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 171 752 | 2 647 239 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 857 377 | 3 063 757 |
| SUM EIENDELER | | 9 058 685 | 11 535 175 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 15 | -5 268 207 | -3 442 634 |
| SUM EGENKAPITAL | | -5 268 207 | -3 442 634 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 13 352 280 | 13 908 755 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 13 352 280 | 13 908 755 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 28 991 | 17 367 |
| Leverandørgjeld | | 153 345 | 466 077 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 26 |
| Påløpte renter | | 79 836 | 3 963 |
| Påløpte avdrag | | 42 114 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 670 326 | 581 621 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 974 612 | 1 069 054 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 9 058 685 | 11 535 175 |

| | | |
|---------------|---|---|
| Pantstillelse | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 0 | 0 |

Oslo, 07.03.2024
Styret i Granli Sameie

Simen J Malerbakken /s/

Grete Franck /s/

Martin Nordby /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 936 117 |
| TV | 305 572 |
| Vedlikehold | 86 304 |
| Bod | 24 000 |
| Vaskeripenger | 3 600 |
| Lån fasade | 864 096 |
| Andre overfør./anvendelser | -864 096 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 355 593 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| TV | -9 264 |
| Bod | -4 800 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 341 529 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Ekstraordinær innkreving | 374 858 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 374 858 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -20 445 |
| Andre personalkostnader | 211 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -20 234 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 145 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 489, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 260.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 750 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -2 750 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| TT-Teknikk AS | -916 918 |
| Trygg Entreprenør AS | -1 368 888 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -2 285 805 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -13 686 |
| Drift/vedlikehold VVS | -10 497 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 299 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -3 663 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -6 937 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 333 886 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -392 485 |
| Feieavgift | -3 188 |
| Renovasjonsavgift | -141 082 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -536 755 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -1 200 |
| Container | -8 792 |
| Driftsmateriell | -1 319 |
| Vaktmestertjenester | -22 500 |
| Renhold ved firmaer | -63 845 |
| Snørydding | -120 750 |
| Gressklipping | -43 748 |
| Andre fremmede tjenester | -996 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -489 |
| Andre kontorkostnader | -1 100 |
| Porto | -320 |
| Bankgebyr | -3 327 |
| Velferdskostnader | -1 268 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -269 653 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 186 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 24 513 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 343 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 43 472 |
| Andre renteinntekter | 505 214 |
| SUM FINANSINTEKTER | 576 728 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -505 026 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -178 372 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -143 223 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -826 621 |

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| | 8 201 308 |
| SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER | 8 201 308 |

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Gjensidige Forsikring | 101 440 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 101 440 |

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Refinansiert fra DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2020 | -9 175 539 |
| Nedbetalt tidligere | 704 121 |
| Nedbetalt i år | 270 110 |
| | -8 201 308 |

OBOS Banken as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2020 | -3 224 461 | |
| Nedbetalt tidligere | 238 381 | |
| Nedbetalt i år | 95 789 | |
| | | -2 890 291 |

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2022 | -2 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 48 743 | |
| Nedbetalt i år | 190 576 | |
| | | -2 260 681 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-13 352 280****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|------------------------------|----------|
| Avregningskonto - Lån fasade | -670 396 |
| Gebyrer | 70 |

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-670 326**

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post: granlisameie@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80298732. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, blir seksjonseier belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|----------------------|--|
| 2023-2023 | Takarbeider | |
| 2022 - 2022 | Rørrehabilitering | |
| 2012 - 2013 | Fasaderehabilitering | |

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 8155 Selskapsnavn: Granli Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3271730/fyrdhgilur>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

| | |
|---|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | 7.150 kroner |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | 8.950 kroner |
| Rekkehus med eget gnr/bnr | 13.650 kroner |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | 13.650 kroner |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning 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. AVTREKKSIVIFTER 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 monteret 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 monteret.

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.

KORT OM OSS



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no