

Æ

# Grønvoll allé 22

0661 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Daria Zuzanna Dymarska

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

dzd@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E



## Halid Talic

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 79 09 93

[ht@eie.no](mailto:ht@eie.no)

EIE Ensjø

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	98
Kort om oss .....	201

### **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

Grønvoll allé 22, 0661 Oslo, Etasje: 6

## MATRIKSEL

Gnr. 130 Bnr. 219 Snr. 47 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 67 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 60 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11 kvm

## AREAL

Primærom: 60 kvm, Bruksareal: 67 kvm, BRA-i: 60 kvm, BRA-e: 7 kvm, TBA: 11 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

2018

## TOMT

Fellestomt kvm

## PRISANTYDNING

6 490 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Christian Blom Kjerulf Takstdato: 31.08.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 5 649,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 162 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,-))

-----  
kr 163 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 653 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 662 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 056,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader kr 1.795,- pr. md.

Kabel-TV/Internett (Telia) kr 464,- pr. md.

Kommunale avgifter kr 659,- pr. md.

A-konto fjernvarme/varmtvann kr 138,- pr. md. (Avregnes to ganger pr. år)

Felleskostnad garasje pr. md: kr 291,- pr. md.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften, men at de den siste tiden har økt felleskostnadene med 5% to ganger i året. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Åkonto oppvarming & varmtvann, tv/bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

## EIER

Julian Refsland Johanne Holden Arvid Birger Refsland

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

#### Velkommen til Grønvoll allé 22!

Lekker og moderne 3-roms leilighet med gjennomgående lyse og delikate farge- og materialvalg. Leiligheten har en romslig balkong på 11 kvm som gir en åpen utsikt mot nabolaget. Fra leiligheten er det kort vei til "alle" fasiliteter, og den ligger i et populært og sentrumsnært boligområde.

Leiligheten inneholder en lys og hyggelig entré, åpen stue/kjøkken løsning med utgang til nordvest vendt balkong på 11 kvm. Videre er det bad og to soverom av god størrelse. Det



medfølger egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

#### **Kvaliteter:**

- Lekker og moderne 3-roms leil.
- Nordvest vendt balkong på 11 kvm
- Garasjeplass
- Åpen stue/kjøkken løsning
- Delikat bad med downlights i taket
- Lyse og delikate fargevalg
- Flott utsikt til nærområdet fra leil.
- Åkonto v.v/fyr inkl. i felleskostnader
- Populært & sentrumsnært område
- Skole & barnehage i nærheten
- Kort vei til kollektivtransport

#### **PARKERING**

Det medfølger egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg, merket nr. 39.

## Beliggenhet

#### **BELIGGENHET**

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert område på Helsefyr. Store trær og grøntarealer omgir området som også har sittegrupper, lekeplasser og turterreng i umiddelbar nærhet. Skjermede og barnevennlige omgivelser, med store, parkmessige fellesarealer og gode muligheter for uteaktivitet.

Flotte turstier i nærheten langs Alnaelva og Svartdalsparken, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. I nærheten er det også store friluftsområder, slik som Østensjøvannet og hele Østmarka. Friarealene på Valle Hovin og Middelalderparken, samt den populære badeplassen på Sørenga, ligger også i relativt kort avstand fra leiligheten. Etterstad kolonihage er like ved. Området er sentralt, samtidig som det ligger tilbaketrasket i idylliske omgivelser.

#### **Servicetilbud:**

I nærheten ligger idylliske Vålerenga og Kampen med sjarmerende trehusbebyggelse, og tilbud av kaféer og restauranter. Dagligvarebutikk ligger i gåavstand. Handlesenter på Fyrstikktorget og Bryn Senter, hvor det er en rekke butikker og servicetilbud. Kort vei til Brynseng og Vålerenga skoler, samt barnehager. Bydelen har store idrettsanlegg, Valle Hovin og Jordal, som har aktiviteter som ishockey, håndball og fotball. Treningscenter på Kampen og svømmehall på Tøyenbadet.

#### **Offentlig kommunikasjon:**

Området har svært godt kollektivtilbud, knutepunkt på Helsefyr, med buss, t-bane og flybuss samt taxiholdeplass.

#### **BEBYGGELSE**

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse.

#### **TOMT**

Fellestomt, 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**

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## Innhold

#### **INNEHOLDER**

Leilighet beliggende i byggets 6.etasje. Adkomst via heis. Oppgangen har dørcalling.

Inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod

Utgang fra stuen til balkong på 11 kvm.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 7 kvm. Det er egen innvendig bod.

#### **BYGGEMÅTE**

##### **Bygning generelt:**

Bygget er oppført med såle på antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i betong/ stål. Skillende vegger og etasjeskille i betongkonstruksjon. Yttervegger er teglsteinsforblendet. Flatt tak tekket med sveiset papp e.l.

##### **Vinduer og dører:**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt inngangsdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

##### **Balkong:**

Utgang fra stuen til nordvest-vendt balkong i betongkonstruksjon. Oppmålt til ca 11m<sup>2</sup>.

##### **Innvendig:**

Gulv med 3-stavs eikeparkett. Flislagt gulv i bad. Vegger med malte glatte overflater. Flislagte vegger i badet. Himling mer med malte betongelementer. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

##### **Baderom:**

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking

er foretatt i entré. Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 36.

#### **Kjøkken:**

Norema kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøl/ frys og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye overskap.

Sokkel har skjevheter. To av frontene er ikke forseglet. Noe kosmetisk avskalling. Bør forsegles med maling e.l. Det er avtrekk via balansert anlegg.

#### **Tekniske installasjoner / utstyr:**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren varme i gulv.

#### **Alle bygningsdeler har mottatt TGO - TG1.**

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Christian Blom Kjerulf. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **Følgende info fremkommer av selgers egenerklærings skjema:**

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

- Ja. Noen få sprekker i flisene på badet.

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

- Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats. Fagmann kom og fikset fuggingen på badet (Ettårsbefaring garantisak). hode-/hånddusj-sett er byttet i dusjen (egeninnsats).

Firmanavn: Seltor(utbygger)

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

- Ja. 18. Apr 2024 styret besluttet å distribuere sølv-/skjeggkrefeller til alle leiligheter. Etter de ble mottatt, ble de satt ut i leiligheten. Noen sølv-/skjeggkre ble fanget i disse fellene.

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

- Ja, kun faglært. 4 Glassvegger på terrassen ble byttet på Nybygg Garanti Oktober/November 2023.

Firmanavn: GBS AS

5. 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?

- Ja.

-Detaljregulering i Grenseveien 97 og Grensesvingen 7-9 er

vedtatt. Dato: 27/5-2022

- Begrenset høring - Karoline Kristiansens vei 1 - 9. Datert: 29/5 - 2024

- Nabovarsel for Grenseveien 97. Datert 10/4 - 2023

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

- Ja. Melding fra sameiet: INFORMASJON OM

SKJEGG/SØLVKRE: DISTRIBUTJON AV FELLER TIL ALLE

BLOKKENE 18. Apr 2024 kl. 19:07 Kjære beboere, Som noen av dere allerede er klar over, har vi de siste tidene observert en økning i antall skjeggkre i flere deler av A-blokken og store områder av B-blokken. Etter å ha innhentet tilbakemeldinger fra naboer til de berørte områdene, har det blitt tydelig at problemet er mer utbredt enn vi først antok. På bakgrunn av dette har styret besluttet å distribuere sølv-/skjeggkrefeller til alle leiligheter i A, B og C-blokkene. I løpet av den nærmeste tiden vil styret legge ut umonterte feller i postkassene til alle beboere. Det er viktig at fellene plasseres langs gulvlistene og får ligge

ute i 3-4 uker for å være effektive. Vi anbefaler at en av fellene plasseres på badet og at de øvrige plasseres langs listene i de områdene hvor det er mistanke om skjeggkre. Fellene er forsynt med stiplede linjer som viser hvor de skal bøyes. For å montere fellene, bøy dem langs de stiplede linjene for å danne en trekant med limsiden innvendig. Deretter skal en av sidene av fellen brettes inn gjennom den andre, i henhold til de markerte brettelinjene. Slik ser det ut ferdig montert. Om du har erfart skjeggkre eller sølvkre ønsker vi å høre fra deg. Svar må følge tittelformatet navn, adresse, blokk, HUSNR, status, eventuelt antall. Eksempel navn, grønvoll alle 28, blokk B, HOXXX, Skjeggkre Eksempel navn, grønvoll alle 28, blokk B, HOXXX, Ingen skjeggkre Send gjerne med detaljert informasjon og eventuelle bilder dersom du har det. Alle svar bør sendes til gronvollalleskjeggkresvar@gmail.com. Vi håper at tiltaket vil bidra til å redusere og til slutt eliminere problemet. Takk for at dere samarbeider om denne saken. Med vennlig hilsen, Styret.

Tilleggskommentar: Det er installert individuelle målere for fjernvarme.

#### **BODER**

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 7 kvm.

Det er egen innvendig bod.

## **Standard**

#### **STANDARD**

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

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Følgende dokumenter foreligger:

- Ferdigattest gjeldende oppføring av tre boligblokker med parkeringskjeller datert 01.12.2021

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av

mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Vannbåren varme i gulv.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Lys grønn - Energikarakter C

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### 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 eiendomsskattegrunnet. 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 i mellom.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 056,- pr.mnd.

Herav:

Felleskostnader kr 1.795,- pr. md.

Kabel-TV/Internett (Telia) kr 464,- pr. md.

Kommunale avgifter kr 659,- pr. md.

A-konto fjernvarme/varmtvann kr 138,- pr. md. (Avregnes to ganger pr. år)

Felleskostnad garasje pr. md: kr 291,- pr. md.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften, men at de den siste tiden har økt felleskostnadene med 5% to ganger i året. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har p.t ingen felles lån.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 91847175

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 469 484,- Som sekundærbolig Kr. 5 584 040,-

### SAMEIE

Sameie: Grenselunden Eierseksjons sameie, Orgnr: 921134991

### Generelt om sameiet:

- Består av 150 eierseksjoner
- Eget garasjesameie, Grenselunden
- Forsikring: Gjensidige, avtalenr. 91847175
- Forretningsfører: Solibo AS
- Revisor: BDO Fredrikstad

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

### FORRETNINGSFØRER

Solibo AS

### STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

#### DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

#### ANNET

Selger har observert skjeggkre i boligen.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Ferske studier fra Folkehelseinstituttet bekrefter at man effektivt og sikkert kan kvitte seg med skjeggkre ved å bruke små mengder giftig åte.

Skjeggkre gjør ingen bygningsmessig skade, men kan virke sjenerende.

#### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett 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 besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad.

#### 2017/52248-1/200 Bestemmelse om veg

17.01.2017

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

Overført fra: 0301-130/219

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 2017/52248-3/200 Erklæring/avtale

17.01.2017

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

Rett til parkering, boder og teknisk rom i underjordisk parkeringsanlegg.

Overført fra: 0301-130/219

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 2017/1279950-8/200 Bestemmelse om kloakkledning

16.11.2017 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:224

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: 0301-130/219

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 2017/1279950-9/200 Bestemmelse om vannledning

16.11.2017 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:224

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: 0301-130/219

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 2018/799194-2/200 Bestemmelse om adkomstrett

25.05.2018 21:00

Gjensidig adkomstrett over gangveier på eiendommene

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 2018/799194-6/200 Bestemmelse om adkomstrett

25.05.2018 21:00

Bestemmelse om adkomstrett til felles garasjeanlegg på gnr. 130 bnr. 224

Bestemmelse om felles ansvarlig drift og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

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

#### 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.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget/sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

## REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg ihht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 15.02.2023 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-4883 vedtatt 03.02.2016, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

## Pågående byggesaker pr.02.09.24:

- Saksnr. 202206724: Grenseveien 97 og Grensesvingen 9 - Oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller - Grønvollkvartalet - Bygg A og E

Igangsettingstillatelse gitt.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202206724>

- Saksnr. 202210350: Grenseveien 97 - Grensesvingen 9 - Riving av næringsbygg - Grønvollkvartalet

Tillatelse gitt.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202210350>

- Saksnr. 202304155: Grenseveien 97 - Oppføring av tre boligbygg - Grønvollkvartalet - Bygg B, C og D

Endret tillatelse gitt.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202304155>

## Pågående plansaker pr.02.09.24:

- Saksnr. 201703173: Karoline Kristiansens vei 1 - 9 - Fyrstikktorget - Planforslag sendt til politisk behandling - Bolig, kontor, næring og hotell

Fyrstikktorget Eiendom v/Stor Oslo Eiendom AS foreslår å omregulere Karoline Kristiansens vei 1-9 til

bolig/forretning/kontor med mer, samt torg og gatetun.

Eksisterende bebyggelse foreslås regulert med hensynssone bevaring og dagens bruk videreføres. I tillegg foreslås det to høyhus på henholdsvis 53 og 76 meter med i hovedsak boliger og utadrettede funksjoner på gateplan. Forslagsstiller fremmer også et alternativ 2 med byggehøyde på maksimalt 42 meter.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201703173>

- Saksnr. 202118619: Grenseveien 73, 91 og 95 - Dialogfase - Regulering til barneskole og park

Oslobygg KF foreslår å regulere ny 4 parallells barneskole med flerbrukshall. Saken inkluderer også nye Grønvoll park. Skolens utearealer må være minimum 12 kvm per elev, og vil sammen med parken bli viktige lokale møteplasser.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202118619>

- Saksnr. 202017619: Grenseveien 99 og 107 - Avslått planforslag med planprogram til offentlig ettersyn - Næringsbygg

Grenseveien 99 AS foreslår å regulere 40 000 m2 næring og kontor. PBE er positiv til oppstart av planarbeid, men mener at høyder og bebyggelse må tilpasses nærområdet i tråd med overordnede føringer.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202017619>

- Saksnr. 202201642

Helsfyr Kontorholding Iii B AS foreslår å omregulere Grensesvingen 2-20 fra forretning og kontor til forretning, kontor, hotell, torg og gatetun med mer. Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt kontorbygg med økt utnyttelse, inkludert oppgradering av samferdselsarealer. Foreslått høyde for ny bebyggelse er ca 40 meter høyt, plassert langsmed Grenseveien.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202201642>

- Saksnr. 202214130

Oslobygg KF foreslår å regulere ny 8-parallell ungdomsskole (720 elever) i Grenseveien 65-67. Plan- og bygningsetaten anbefaler at planområdet utvides til å inkludere Gladengveien 17, og at

gjenbruk og transformasjon av eksisterende bygninger legges til grunn.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202214130>

- Saksnr. 202209626

Ensjøveien utvikling AS foreslår å regulere 30 000 m2 næring, kontor, forretning og bevertning. Plan- og bygningsetaten er positive til oppstart av planarbeid, men mener at høyder og bebyggelse må tilpasses nærområdet i tråd med overordnede føringer.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209626>

- Saksnr. 201918011: Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - Etter offentlig ettersyn

Ensjøhjørnet AS, ved Selmer Eiendom AS foreslår å omregulere Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 fra forretning, kontor, bevertning og allmenntillegget formål (kultur, helse, trim og undervisning), bolig, industri til bolig, forretning, bevertning, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det foreslås i hovedsak boligbebyggelse i en kvartalsstruktur med opptil 8 etasjer + takoppbygg. Det legges opp til næringsarealer i 1. etasjer plassert i en base.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201918011>

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 162 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,-))

-----  
kr 163 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 653 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 662 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er

likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringskjema er vedlagt salgsoppgaven.

### 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:

- Provisjon: 1 %

- Tilrettelegging: 17 500,-

- Visnings-/overtagelseshonorar: 3450,-/stk.

- Markedspakke: 19 900,-

- Oppgjør: 8300,-

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.

### OPPDRAGSNUMMER

91-24-0211

## 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 salgsoppgaven. 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 bygningssakyndiges 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **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 dekningsalg 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**

Ensjø Eiendomsmegling AS  
EIE Ensjø  
Org. nr: 921542690  
Gladengveien 24  
0661 Oslo  
Tlf: 22 34 34 64

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Daria Zuzanna Dymarska

#### **SAKSBEHANDLERE**

Daria Zuzanna Dymarska  
EIE Ensjø  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 46 36 40 86 / E-post: [dzd@eie.no](mailto:dzd@eie.no)

Halid Talic  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 46 79 09 93  
[/ E-post: [ht@eie.no](mailto:ht@eie.no)



Ξ

# Premium rådgivning

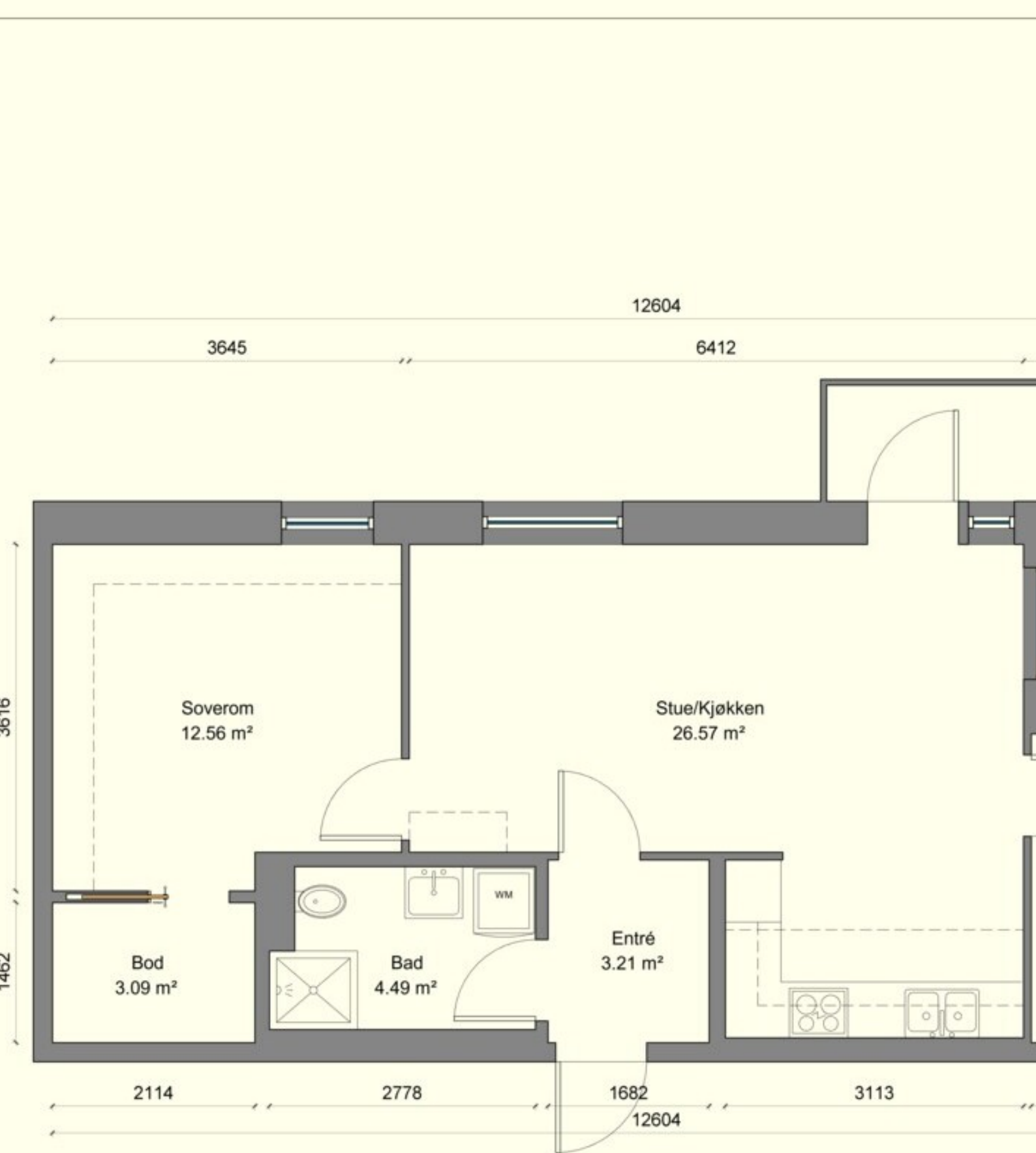
EIE eiendomsmegling

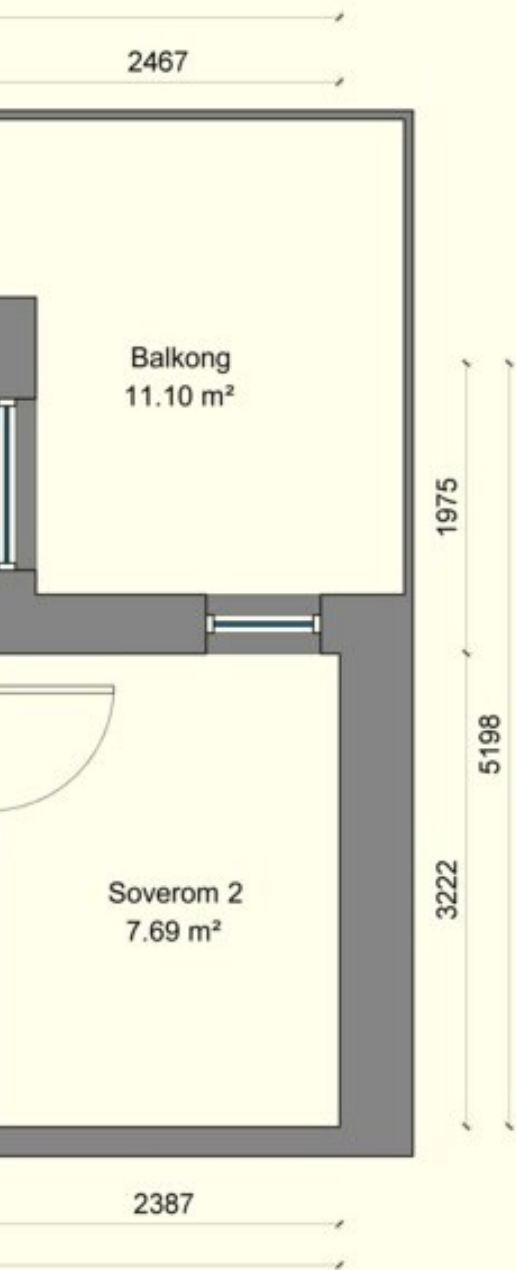
# DITT NYE HJEM?











# Grønvoll Allè 22

6.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](http://www.kundebarometer.no)















# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)















# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

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











G26

VARELEVERING

























E

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

EIE eiendomsmegling











A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a complex, low-poly geometric pattern in shades of gray, creating a textured, crystalline effect.

**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling













































Flügger

1861 BAKE

ER

garntopia

adidas

4 R



BAKER HANSEN

R HANSEN

BAKER

Velkommen  
inn  
til oss!

Velkommen  
inn  
til oss!

BAKER HANSEN



garntopia

OSLOHELSESTUDIE

OSLOHELSESTUDIE

ERHJELPET FOR ALLE

OSLOHELSESTUDIE  
ERHJELPET FOR ALLE  
OSLOHELSESTUDIE  
ERHJELPET FOR ALLE













# INFORMASJON & DOKUMENTER



# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Grenselunden Garasjesameie

Møtedato: tirsdag, 11. juni 2024  
Møtetidspunkt: 19.00  
Møtested: Visningslokalet til Grønvollkvartalet ved inngangen til Grønvoll Allé 20

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Marius Øgård foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Dobrinka Bjerke foreslått.

Til å underskrive protokollen ble John-Ingvar Lindland foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

12 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 19 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

### 3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent, med følgende kommentar fra årsmøtet:  
Fremtidig årsregnskap må ha med noter som tydeliggjør hvilke kostnader som kun belastes noen av eierne i garasjesameiet iht. vedtektenes paragraf 13.1

### 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 25.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

- Valg av styremedlemmer**  
John-Ingvar Lindland ble valgt som styremedlem for 2 år enstemmig.
- Valg av varamedlemmer**  
Erdal Karaagac ble valgt som varamedlem for 1 år enstemmig.

#### Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Marius Øgård	På valg: 2025
Styremedlem:	Rolf Martin Teigen	På valg: 2025
Styremedlem:	John-Ingvar Lindland	På valg: 2026
Varamedlem:	Erdal Karaagac	På valg: 2025

---

---

## 6. Innkomne forslag

### 6.1 Advokatbistand i sak om vann- og avløpsavgifter

**Forslagstiller:**

Styret

**Saksgrunnlag:**

Se innkallingen til møtet.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke inntil 25.000,- på advokatbistand for sak om vann- og avløpsutgifter.

**Benkeforslag:**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke inntil 25.000,- på advokatbistand for sak om vann- og avløpsutgifter. Fullmakten forutsetter aksept i styrene for de to eierseksjonssameiene med eierandeler i garasjesameiet om at advokatutgiftene skal dekkes av eierseksjonssameiene iht. vedtektenes paragraf 13.1 første ledd.

**Vedtak:**

Benkeforslag godkjent enstemmig.

## 6.2 Advokatbistand i sak om salg av parkeringsplass mellom sameiene

**Forslagstiller:**

Styret

**Saksgrunnlag:**

Se innkallingen til møtet.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke inntil 20.000,- på advokatbistand for sak om salg av parkeringsplass mellom sameiene.

**Vedtak:**

Godkjent enstemmig

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

Dobrinka Bjerke

**Protokollvitne:**

John-Ingvar Lindland

# Deltakere

---

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

***Signert med E-signere***

---

Dobrinka Bjerke  
dobrinka@solibo.no

***18-06-2024 13:01:22 UTC***

---

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 195.0.134.92

**JOHN INGVAR LINDLAND** Norge

***Signert med E-signere***

---

John Ingvar Lindland  
john@protenus.no

***24-06-2024 08:52:11 UTC***

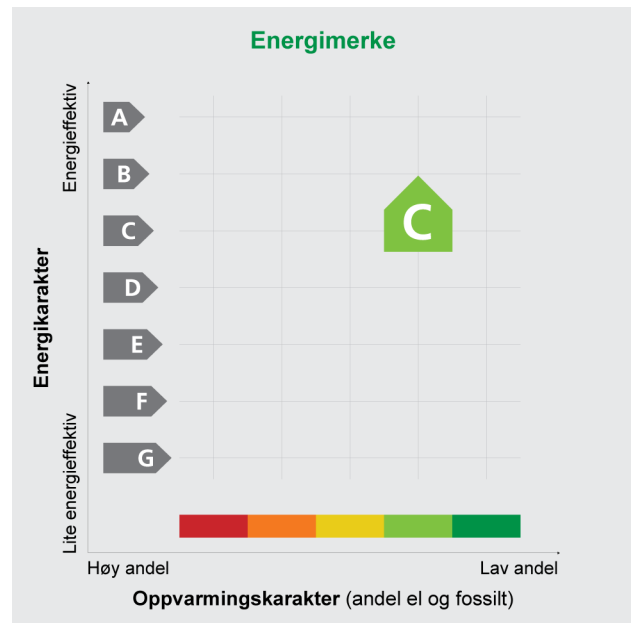
---

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 83.108.66.122

## ENERGIATTEST

Adresse	Grønvoll allé 22
Postnr	0661
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	130
Bnr.	219
Seksjonsnr.	47
Festenr.	
Bygn. nr.	300571524
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-886613
Dato	16.05.2018



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Flerbruker
-------------	--------------------------------

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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2018

**BRA:** 61,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** Ikke angitt

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.008

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grønvoll allé 22

Postnr/Sted: 0661 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 16.05.2018 16:56:58

Energimerkenummer: A2018-886613

Ansvarlig for energiattesten: GRENSEVEIEN 97 BOLIG AS

Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 130

Bnr: 219

Seksjonsnr: 47

Festenr:

Bygnnr: 300571524

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	30 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	61 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	61 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	153 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	170,8 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	75 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	75 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,20 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,63
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,68
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming MANUELL

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem 0,32

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe 0,00

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem 0,91

Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg 2,10

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg 9,00

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet. 0,80

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem 0,000

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. 0,85

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 0,680

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 1,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. 0,86

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet. 0,77

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.2.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Flerbruker

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### NettoEnergibudsjettpKvm

Romoppvarming	31,5
Ventilasjonsvarme	7,8
Varmtvann	29,8
Vifter	9,1
Pumper	1,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	108,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6965 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	114,18 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4577 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	114,18 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6965 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	3228 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3738 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6965 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	34,5 %
--------------------------------------	--------





**SOLIBO**

*Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier*

# Ordinært årsmøte

---

Grenselunden Garasjesameie

11. juni 2024



## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

*Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

### FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Grenselunden garasjesameie

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:**

11.06.2024

**Tidspunkt:**

19:00

**Sted:**

**Visningslokalet til Grønvollkvartalet ved  
inngangen til Grønvoll Allé 20.**

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER



## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Styrets sammensetning

Styreleder	Marius Øgård	På valg:	2025
Styremedlem	Erdal Karaagac	På valg:	2025
Styremedlem	Rolf Martin Teigen	På valg:	2025
Varamedlem	Vincent Mabuza	På valg:	2024

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/grenselundengarasje/oppslagstavle>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Forretningsfører

Navn: Solibo AS

### Forsikring

Forsikringselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 8128205

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Utover ordinær drift har styret jobbet med utbedringer av det trådløse nettverket i garasjekjelleren og arbeidet med å få inn en ansvarlig part for håndtering av parkering utenfor oppmerkede plasser i garasjekjelleren.

Dessverre har bodene i garasjesameiet blitt rammet av flere innbrudd siden forrige årsmøte og styret har vedtatt en oppgraderingspakke for å øke sikkerheten mot innbrudd. Denne oppgraderingen skjer samtidig som utbedringene av skadene gjennomføres.

Styret har også begynt å se på et par langsiktige saker knyttet til utgifter for vann- og avløp, og muligheter for å åpne opp vedtektene mer.

## Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

# Årsregnskap 2023

for

## Grenselunden Garasjesameie

Orgnr: 921 811 373

### Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>	<b>-12 388</b>	<b>35 750</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>		
Årets resultat	90 191	-48 138
<b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>90 191</b>	<b>-48 138</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.</b>	<b>77 803</b>	<b>-12 388</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b>		
Omløpsmidler	155 809	136 965
Kortsiktig gjeld	78 006	149 353
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.</b>	<b>77 803</b>	<b>-12 388</b>



## Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		26 997	7 669
Forskuddsbetalte kostnader	8	40 471	39 278
Bankinnskudd		88 341	90 018
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>155 809</b>	<b>136 965</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>155 809</b>	<b>136 965</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	77 803	-12 388
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>77 803</b>	<b>-12 388</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		-26 994	44 353
Annen kortsiktig gjeld		105 000	105 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>78 006</b>	<b>149 353</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>155 809</b>	<b>136 965</b>



## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

### 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.

### INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.





**NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT**

Nøkler/portåpnere	860
<b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b>	<b>860</b>

**NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER**

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 3 525.

**NOTE 4 - STYREHONORAR**

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 25 000.

**NOTE 5 - VEDLIKEHOLD**

Vedlikehold parkering/garasje	28 848
Vedlikehold fyringsanlegg	13 913
Dører og porter	7 783
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>50 544</b>

**NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	124 660
Øredifferanser	-2
Bank og kortgebyrer	3 828
System- og transaksjonskostnader	16 180
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>144 666</b>

**NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	-12 388
Overført til/fra egenkapital	90 191
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>77 803</b>

**NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Forskuddsbetalt forsikring	10 167
Andre forskuddsbetalte kostnader	30 304
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>40 471</b>



### **Kommentarer til årsregnskapet**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Posten «Vakthold» i Note 6 er nedbetaling av kameraovervåkingssystem.

### **Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

## **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 25.000, Styret vedtar intern fordeling.

## **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

### **5.1 Valg av 1 styremedlem**

John-Ingvar Lindland stiller til valg som styremedlem for 2 år

### **5.2 Valg av 1 varamedlem**

Erdal Karaagac stiller til valg som varamedlem for 1 år

### **Styrets sammensetning etter en eventuell godkjenning av årsmøtet**

Styreleder	Marius Øgård	På valg:	2025
Styremedlem	Rolf Martin Teigen	På valg:	2025
Styremedlem	John-Ingvar Lindland	På valg:	2026
Varamedlem	Erdal Karaagac	På valg:	2025



## 6. INNMELDTE SAKER

### 6.1 Advokatbistand i sak om vann- og avløpsavgifter

**Forslagsstiller:** Styret

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke inntil 25.000,- på advokatbistand for sak om vann- og avløpsutgifter.

**Styrets vurdering av saken:** Garasjesameiet betaler i dag inn ca. 70.000,- i årlige kommunale avgifter knyttet til vann- og avløp. Dette til tross for at garasjen ikke har noe mer enn en liten utslagsvask i vaskeboden. Styret tok opp denne saken med Oslo kommune etter oppstarten av sameiet, men fikk beskjed om at slik var regelverket grunnet bodarealet i garasjekjelleren. Styret har det siste året kommet i kontakt med andre styrer som har tatt denne saken om vann- og avløpsutgifter for garasjesameie med Oslo kommune og vunnet frem. Styret ønsker å innhente advokatbistand for å se om garasjesameiet er pliktig til å betale så høye vann- og avløpsutgifter, og i tillegg se på muligheten for refusjon av (eventuelt) feilinnbetalte vann- og avløpsutgifter. Styret ønsker å bruke en advokat på å sjekke regelverket og utforme et prosess-skriv gitt at det viser seg at garasjesameiet har en sak de kan fremme.



## 6.2 Advokatbistand i sak om salg av parkeringsplass mellom sameiene

**Forslagsstiller:** Styret

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke inntil 20.000,- på advokatbistand for sak om salg av parkeringsplass mellom sameiene

**Styrets vurdering av saken:** Garasjesameiet ønsker å innhente advokatbistand for å se på mulighetene for å åpne opp vedtektene for enklere salg av parkeringsplass. Det har vært et gjennomgående tema siden oppstarten av garasjesameiet at det er kun lov å selge til eiere i tilhørende sameie. Det vil si at en parkeringsplass eid av en i Grenselunden Eierseksjonssameie kun kan selges til en annen eier i Grenselunden Eierseksjonssameie og tilsvarende for eier i sameiet Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie. Styret ønsker å se nærmere på hvilke muligheter som fins for et enklere regelverk og mener at et enklere regelverk vil være med på å gi seksjonseierne en verdiøkning for sin parkeringsplass gitt at det er mindre forbehold ved et eventuelt salg. Styret mener også at det er synergier ved sak 6.1 og 6.2 og anslår at den totale bruksrammen på advokatbistand vil kunne være noe lavere ved aksept fra årsmøtet for begge sakene.



## FULLMAKTSSKJEMA - ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
<b>Eiers navn</b>	_____
<b>Sianatur</b>	_____
<b>*Medeiers navn</b>	_____
<b>Seksjon/Andel/Aksjenr.</b>	_____ <b>**Leilighetsnr.</b> _____
<b>Epost</b>	_____
<b>Dato</b>	_____ <b>Sted</b> _____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
<b>Fornavn</b>	_____
<b>Etternavn</b>	_____
<b>Epost</b>	_____
<b>Telefon.</b>	_____
<b>Møtedato</b>	_____

# ORDENSREGLER FOR GRENSLUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 130 bnr. 219 i Oslo kommune

Vedtatt på årsmøtet i sameiet 29.4.2021

## INNHold

1. FORMÅL.....	1
2. GENERELT .....	1
3. RO .....	2
4. FELLESAREALENE .....	2
5 FELLES TAKTERRASSER.....	3
6. SEKSJONSEIERNES BALKONGER/TERRASSER.....	3
7. AVFALLSHÅNDTERING .....	4
8. FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV SEKSJONENE.....	4
9. HENVENDELSER TIL STYRET .....	5
10. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM .....	5
11. OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE .....	5
12. ERSTATNINGSANSVAR .....	5

## 1. FORMÅL

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

## 2. GENERELT

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

### **3. RO**

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

Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 – 07:00. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er kun tillatt på hverdager fra kl. 07:00 til kl. 20:00 og på lørdager fra kl. 09.00 til kl. 20.00. På søndager og helligdager skal det ikke foregå støyende arbeider. Det er mulig å søke styret om dispensasjon i særskilte tilfeller.

Skal en holde fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal alle naboer som kan bli berørt, varsles på forhånd. Nabovarsel med mobiltelefonnummer til kontaktperson henges opp i fellesareal, meldes på sameiets Facebook-side eller sendes som SMS til styretavlene i de aktuelle oppgangene. Les på styretavlene hvordan de benyttes.

Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene/terrassene, samt gjennom åpne vinduer og dører.

### **4. FELLEAREALENE**

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting i fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, rengjøring eller ferdsel. Gjenstander som plasseres i fellesarealene kan bli fjernet på eiers bekostning.

Alle ytre endringer og montering i husets fasader må forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder utstyr som f.eks. markiser, flaggstenger, m.v. Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsett av synlig parabolantenne på balkong/terrasse eller vegg er ikke tillatt.

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

Tap av nøkler eller portåpner må omgående meldes til styret.

Avfall skal ikke settes i fellesareal eller på terrasse/balkong.

Grøntanleggene må brukes med aktsomhet. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader noe på sameiets eiendom. Ballspill mot fasader er ikke tillatt.

## **5 FELLES TAKTERRASSER**

Ved bruk av felles takterrasser er den enkelte pliktig til å holde plassen i orden. Etter bruk skal bord og stoler rengjøres og sameiets uteputer legges tilbake i kassene. Eventuelle skader på sameiets møbler rapporteres til styret.

Det er forbudt å kaste enhver ting, sneiper, rask, avfall eller annet, fra takterrassen.

Det er ikke tillatt å lagre private møbler eller andre ting på takterrassene.

Det er ikke tillatt med kullgrill eller engangsgrill på takterrassene.

Pkt. 3 gjelder også for ro på takterrassene. Det skal tas hensyn til at støy fra takterrassene kan være sjenerende for andre boliger i nærheten.

Synlig berusede personer skal ikke oppholde seg på takterrassene.

Det er ikke tillatt å lufte dyr på takterrassen.

Det er ikke tillatt med fyrverkeri på takterrassen.

Takterrassene skal alltid være åpne for allmenn bruk for de som bor i sameiet. Det vil ikke gis eksklusiv rett til bruk i forbindelse med private arrangementer.

## **6. SEKSJONSEIERNES BALKONGER/TERRASSER**

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill eller engangsgrill, Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene og byggets ventilasjonssystem.

Det er forbudt å riste tepper og kaste enhver ting, sneiper, rask, avfall eller annet, fra balkong/terrasse. Ting skal heller ikke ligge løst slik at det kan blåse ut av egen balkong.



Der hvor røyklukt påvirker klima/innemiljø hos nabo, bør røyking på balkong unngås mellom kl. 23:00 og 07:00.

Det er ikke tillatt å benytte balkongen som lagerplass for søppel og skrot.

Det er ikke tillatt å ha fryser, kjøleskap eller lignende stående på seksjonseierens balkonger og terrasser.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk.

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

Vis varsomhet ved vasking av balkong. Det er ikke tillatt å vaske balkong med slange.

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer tilgjengelig på sameiets hjemmeside på internett.

## **7. AVFALLSHÅNDTERING**

Av hensyn til det generelle inntrykket av området og eventuelle problemer med skadedyr, skal ingenting settes utenfor avfallsbrønnene. Alt papp- og papiravfall skal deles opp og flatpresses før det kastes i avfallsbrønnene.

- Avfall skal sorteres i henhold til gjeldende sorteringsguide fra avfallsselskapet.
- Avfall fra oppussing og utbygging skal ikke kastes i sameiets avfallsbrønner.
- Spesialavfall skal heller ikke kastes i sameiets avfallsbrønner.

## **8. FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV SEKSJONENE**

Vedlikehold av seksjonene er seksjonseiers ansvar iht. sameiets vedtekter pkt. 6. Utbygger har levert digital FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) til seksjonene via internettsystemet Viscenario. Hver seksjonseier skal ha fått sin tilgang.

Det er opp til seksjonseiere og beboere å gjøre seg kjent med FDV-dokumentasjonen. Ved spørsmål knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold skal en søke svar i FDV-dokumentasjonen før styret konsulteres.

Spørsmål til styret skal rettes fra seksjonseier.

## **9. HENVENDELSER TIL STYRET**

Henvendelser til styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig til styreleder eller på e-post til grenselunden@styrerommet.net. Anonyme henvendelser behandles ikke.

## **10. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM**

Styret vil som hovedregel kommunisere digitalt til seksjonseierne. Det kan skje både på e-post og via sameiets internettside og facebook-side.

Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

## **11. OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE**

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

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

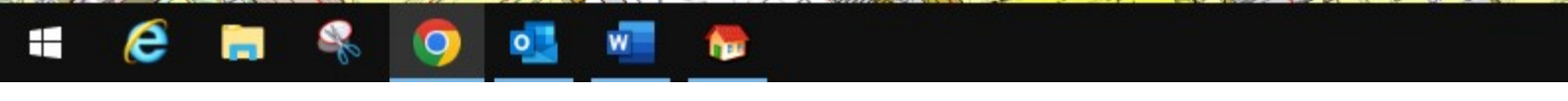
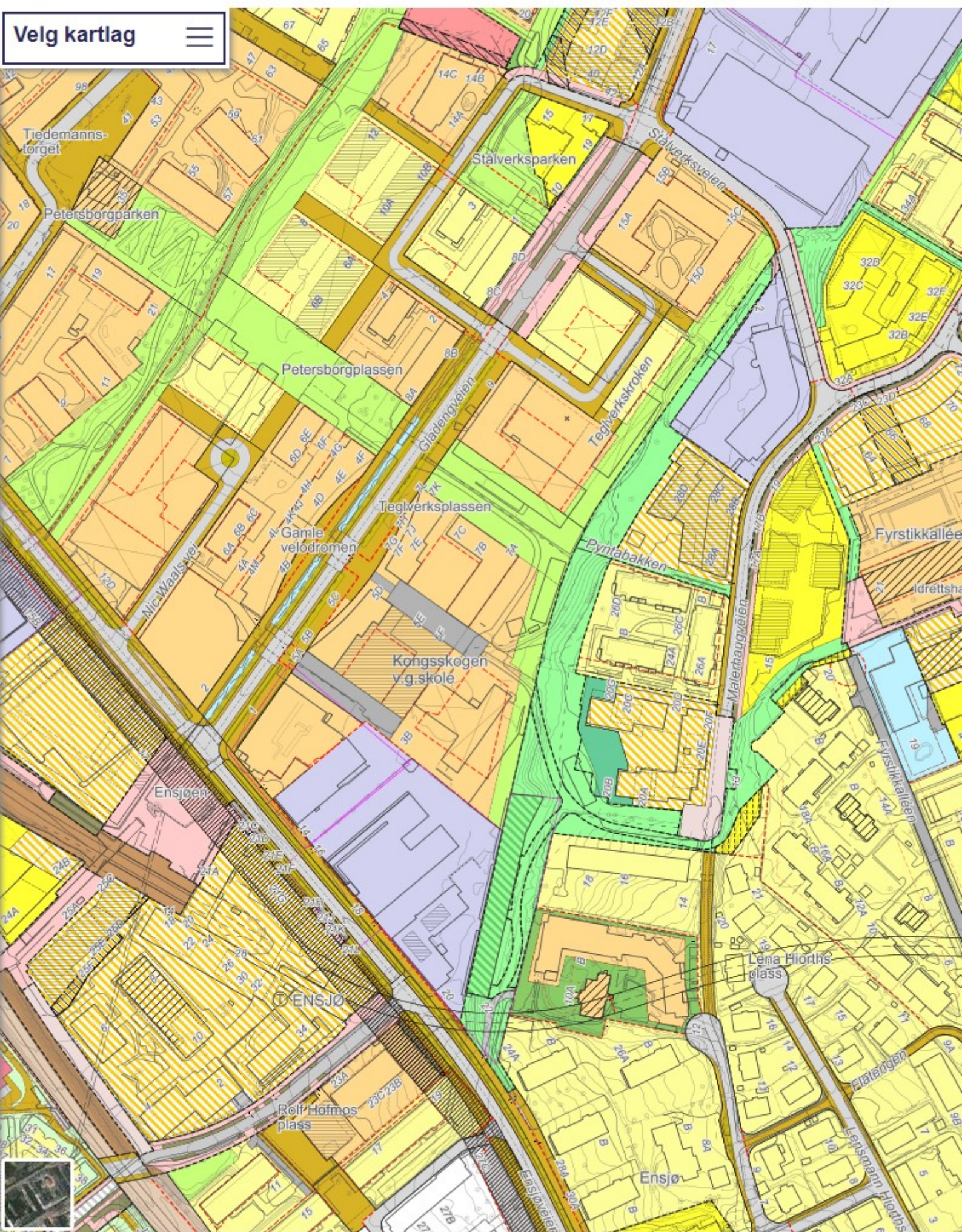
## **12. ERSTATNINGSANSVAR**

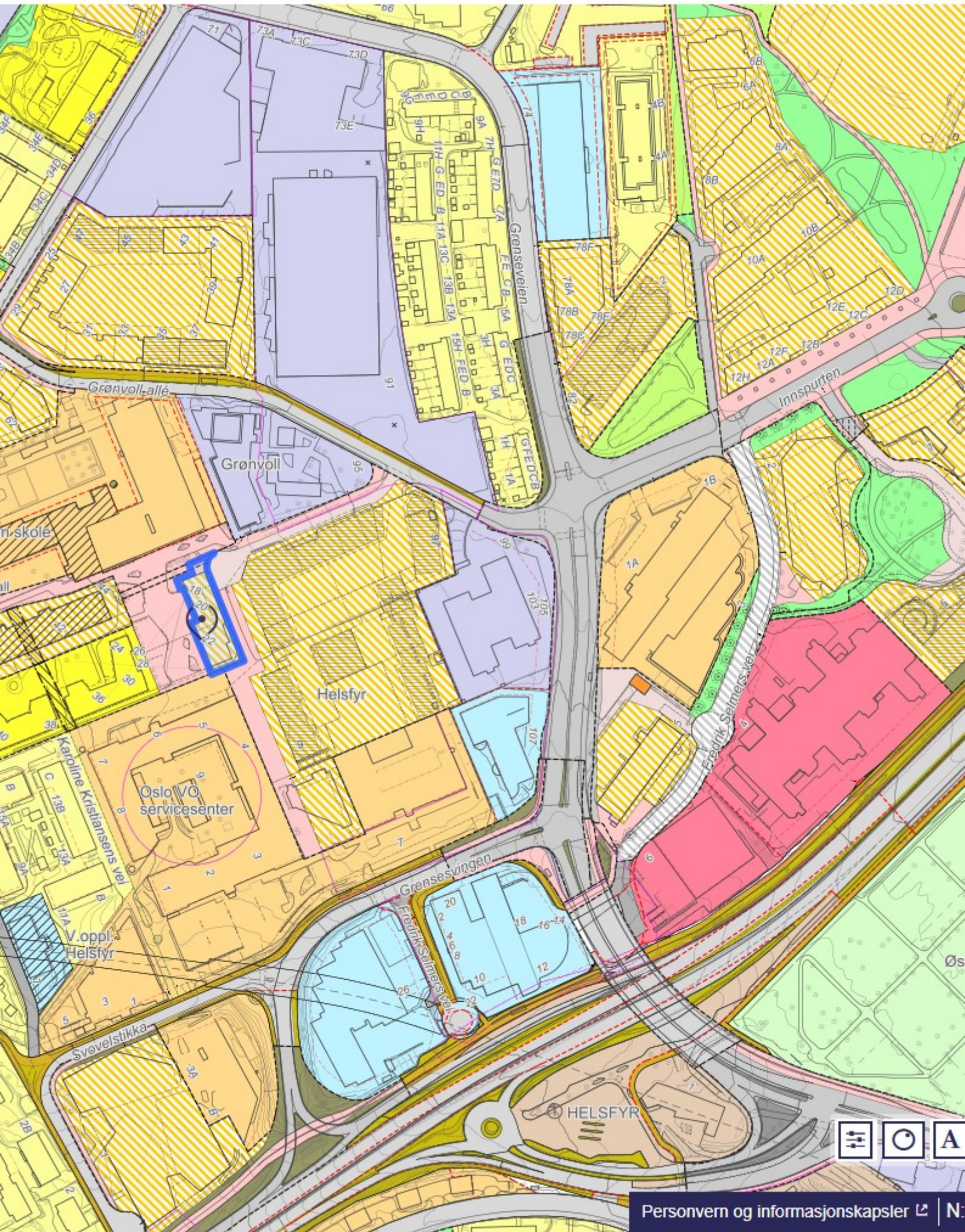
Alminnelige erstatningsrettslige regler gjelder på sameiets område. Det medfører at den som forårsaker/påfører sameiet skader, kan bli holdt økonomisk ansvarlig.

Overskridelse av ordensreglene som fører til en merkostnad for sameiet vil være på seksjonseiers regning.



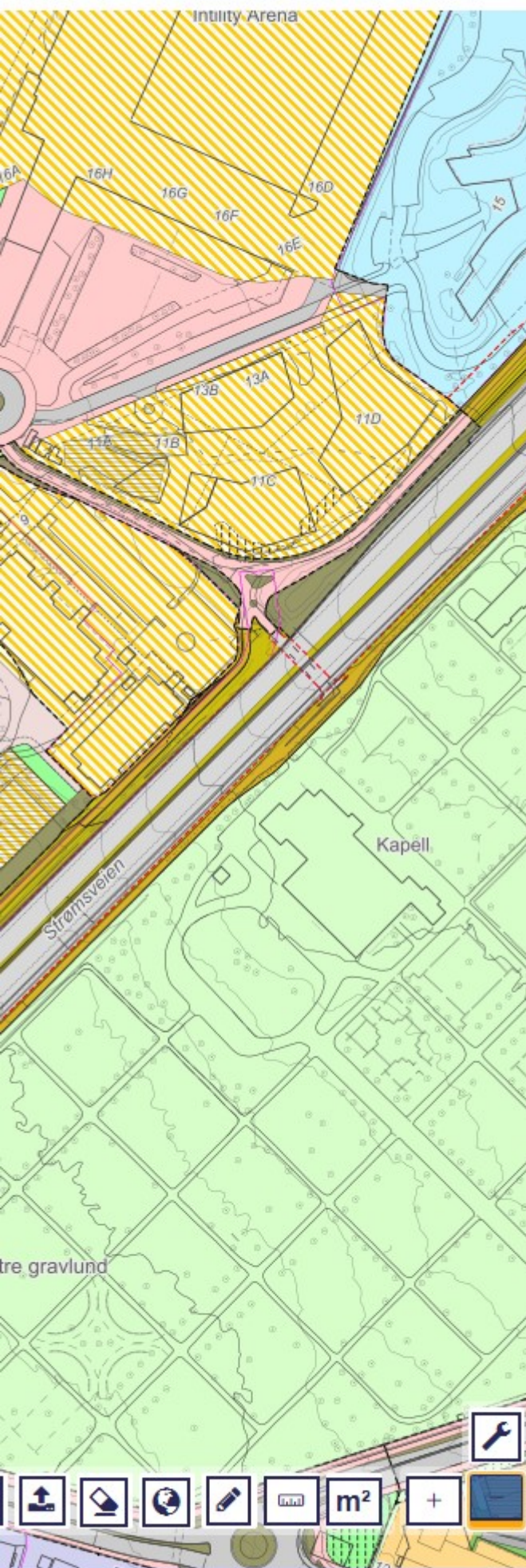
Velg kartlag





Del <

Om tjenesten ≡



Navigation and tool icons: Home, Layers, Full Screen, Measure, Area (m²), and a plus sign (+).

6643131, Ø: 599857 | 50 m | ©Oslo PBE



## S-4883

GRENSEVEIEN 97. Alt.3 Detaljregulering for gnr. 130 bnr. 104.

**Vedtaksdato:** 03.02.2016

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201117636](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



**OSLO KOMMUNE****REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRENSEVEIEN 97**

Gnr.130 Bnr.104

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket OSO-201117636-3 og datert 20.08.2015.

**§ 2 Arealformål og hensynssoner**

Området reguleres til:

**Vertikalnivå 1**

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

- Bolig/forretning/bevertning

**Vertikalnivå 2**

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

- Bolig/forretning/bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjørevei
- Torg

Hensynssone

- Andre sikringssoner (VEAS-tunnel)

**§ 3 Vertikalnivå 1**

Det tillates kjøreareal, parkering, boder og tekniske rom.

**§ 4 Bebyggelse og anlegg Vertikalnivå 2****4.1 Utnyttelse**

Tillat bruksareal for felt B skal ikke overstige BRA = 5 250 m<sup>2</sup>.

Tillat bruksareal for felt D skal ikke overstige BRA = 8 000 m<sup>2</sup>.

Parkering, boder og tekniske rom under terreng skal ikke medregnes i BRA.

**4.2 Plassering og høyder**

Bebyggelsen skal oppføres innenfor bestemmelsesgrenser for underjordisk garasjeanlegg, byggegrenser og høyder som vist på plankartet. Over k+ 98,9, k+ 99,9 og k+ 104,2 tillates det kun rom for tekniske anlegg, oppbygg for heis og trapp, med en utstrekning på inntil 15 % av den samlede takflaten.

Balkonger kan krage ut fra hovedveggliv inntil 2,0 meter og med minimum 3,5 meter høyde fra terreng til underside balkong.

I felt B tillates forretning og bevertning i 1. etasje mot torg.

Arealet i 1. etasje skal gi plass til minst to publikumsåpne virksomheter.

**4.3 Utforming**

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede uttrykk.

Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg til takterrasser og ventilasjonsanlegg integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk for takterrasse skal være transparent utformet. Rekkverket skal trekkes tilbake fra gesims med minimum 0,5 meter.

I bygg i felt B skal ingen leiligheter være ensidig orientert mot kjørevei i øst. Bygg i felt B ved Grønvoll torg skal ha særlig høy arkitektonisk kvalitet. 1. etasje skal ha større høyde med åpen utforming mot torget og med markert annen utforming enn de øvrige etasjene. Fasadene fra 2. til 6. etasje skal være helhetlige flater uten markering av etasjer, horisontale eller vertikale oppdelinger. Vinduer skal fremstå som åpninger i hovedvegglivet. Balkonger skal uttrykkes som volumer med plane, homogene rekkverk. Balkonger skal ikke være gjennomgående for flere leiligheter. Fasadene skal enten ha hovedmateriale av tegl tilpasset nabobyggene i tegl som rammer inn Grønvoll torg. Alternativt kan fasadene kontrastere eksisterende teglbygg med et visuelt lett materiale, lys puss, evt glass.

#### 4.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordeling skal være i henhold til gjeldende norm for leilighetsfordeling:

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m<sup>2</sup> BRA.

Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m<sup>2</sup> BRA integrert.

Ensidig nord- og østvendte leiligheter tillates ikke. Det kreves tilfredsstillende utearealer for lek og opphold på området. Gårdsrom skal være skjermet mot trafikk.

#### 4.5 Parkering

Parkering skal innpasses i underjordisk parkeringsanlegg og tilrettelegges for maks 0,6 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Sykkelparkering skal avsettes i henhold til den enhver tids gjeldende norm for den tette byen. Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes personer med funksjonsnedsettelse. Det tillates ikke parkeringsplasser for bil på terreng.

#### 4.6 Avkjørsel og varelevering.

Avkjørsel til felt D skjer via felles kjørevei fra Grønvoll allé til underjordisk parkeringsanlegg.

Avkjørsel for varetransport og renovasjon skjer via kjørevei øst for bygg på felt B.

Begrenset kjøring til Fyrstikkalléen 17 kan skje over på område regulert til vei over torg.

#### 4.7 Miljøforhold

Før det gis igangsettingstillatelse må undersøkelser av forurenset grunn være gjort. Dersom det påvises forurensete masser, stilles det krav til utarbeidelse av tiltaksplan ved behandling av forurensete masser.

#### 4.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomten (utomhusplan) i målestokk 1: 500. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall, interne gangveier og vegetasjon. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet. Planen skal vise håndtering av overvann på egen grunn.

#### 4.9 Felles utearealer

Felles uteoppholdsareal for boliger skal utgjøre minimum 20 % av BRA bolig. Utearealene skal opparbeides med variert vegetasjon og innslag av store trær. Overdekning over underjordisk parkeringsanlegg skal være tilstrekkelig for å sikre dette. Areal regulert til torg



og balkonger regnes ikke med i uteoppholdsareal. Det skal utarbeides takplan i målestokk 1:100 som viser hvor stor andel av takarealet som opparbeides som grønt tak/takterrasse. Takplanen skal vise takoppbygg og atkomster og i tillegg kotehøyder. Utomhusplanen og takplaner skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealet skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene.

#### 4.10 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnett ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

#### 4.11. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

### § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### 5.1. Offentlig Torg Felt C og kjørevei

Plan for opparbeidelse av torg skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

Planen skal redegjøre for høydeforskjeller og tilpassing til bevegelseshemmede.

Planen skal vise oppdeling av torgarealet – lekeareal og uteareal knyttet til næring i felt B.

Det skal sikres planting av trekker som markerer retning i torget og underdeler torget i henhold til byggeplan. Kjørevei skal være felles for eiendommene gnr/bnr 130/104, 130/176 og 130/2 og 130/139.

#### 5.2. o\_Torg Felt C skal være offentlig.

Langs nordlige del av torget avsettes 3,5 meter kjøreareal inn til Fyrstikkalléen 17. Kjøring skal begrenses med skilting. Eksisterende tre regulert til bevaring skal sikres i anleggsperioden.

#### 5.3 Bestemmelsesgrense

Inntil det foreligger ny atkomst for Fyrstikkalléen 17 via parkeringskjeller i 130/104 tillates kjøring innenfor bestemmelsesgrense på torg.

### § 6 Dokumentasjonskrav

#### VEAS tunnel

Før det gis igangsettingstillatelse skal planer for overbygging av VEAS tunnel i felt D være godkjent av Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune.

### § 7 Rekkefølgebestemmelser

#### 7.1 Torg

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for felt B eller felt D, skal o\_torg felt C, være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

7.2 Kjørevei øst for bygg i felt B mellom avkjørsel og naboeiendommer.  
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for felt B eller felt D, skal kjøreforbindelse mellom avkjørsel til Grønvoll allé og naboeiendommer mot syd være etablert.

7.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse til boligene i felt B og felt D skal underjordisk parkering med forbindelse til yttervegg i Fyrstikkalléen 17 være etablert.

7.4 Sentral tverrforbindelse mellom Malerhaugveien og Grønvoll allé  
Før det gis igangsettings tillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen, skal Sentral Tverrforbindelse mellom Malerhaugveien i vest og Grønvoll allé i øst være sikret opparbeidet.

§8 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 03.02.2016 sak 22.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.03.2016



Kjersti Simonsen, bem.



## S-4934

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fyrstikkalléen på Ensjø, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg -Bolig/undervisning Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Torg -Gang/sykkelvei Hensynssone -Andre sikringssoner H 190 (VEAS-tunnel) -Hensynssoner - Bevaring av kulturmiljø H 570

**Vedtaksdato:** 14.12.2016

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201311451](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 201311451

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



## OSLO KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FYRSTIKKALLÉEN 17

Gnr.130 Bnr.139 og del av gnr. 130, bnr 104

#### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OSO-201311451-2, datert 24.06.2015 og revidert 29.04.2016.

#### § 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting – undervisning, institusjon (kultur)/kontor.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Torg
- Gang- og sykkelvei

Hensynssone

- Andre sikringssoner H 190 (VEAS-tunnel)
- Bevaring av kulturmiljø H 570

#### § 3 Bebyggelse og anlegg

##### § 3.1 Utnyttelse

Tillat bruksareal skal ikke overstige BRA = 5 230 m<sup>2</sup>

Arealer under terreng skal ikke medregnes i BRA.

##### § 3.2 Plassering og høyder

Reguleringsformål undervisning/ institusjon (kultur) tillates kun i første etasje. Bolig tillates ikke i første etasje.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

Skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten skal ligge minimum 2,5 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten, tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner. Takoppbyggene skal trekkes inn fra gesims og utgjøre maks 15 % av underliggende etasje.

Skilleveggene mellom terrasser i toppetasjen skal være i glass. Rekkverk skal ligge innenfor eksisterende gesims.

##### § 3.3 Utforming

Bebyggelsen skal ha flate tak. Ny etasje på tak skal være tilbaketrukket minimum 30 cm mot nord.

Ved uteareal for boliger skal det mot regulert gangvei nord for planområdet etableres buffersoner med beplantning.

Det tillates oppført et påbygg i én etasje. Påbygget skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og med materialer som uttrykker letthet og transparens og som danner en kontrast til det verneverdige bygget. Rekkverk for terrasse på kote + 92,0 skal ligge innenfor eksisterende gesims og gis en transparent utforming.

### § 3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordeling skal være i henhold til gjeldende norm for leilighetsfordeling:

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m<sup>2</sup> BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m<sup>2</sup> BRA integrert.

Ensidig nord- og østvendte leiligheter tillates ikke.

### § 3.5 Parkering

Parkering skal innpasses i underjordiske parkeringsanlegg og tilrettelegges for maks 0,6 plasser pr.100 m<sup>2</sup> BRA. Garasjeanlegg skal være felles med gnr. 130 bnr. 104. Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes personer med funksjonsnedsettelse.

Sykkelparkering skal være i henhold til gjeldende norm for sykkel, tett by. Minst 25 % av sykkelplassene skal plasseres i kjeller, eller skal ha overbygg.

### § 3.6 Støy

Støynivå på uteoppholdsarealene skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grense i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

### § 3.7 Eksisterende trær som skal bevares

Bevaringsverdige trær, merket i plankartet, tillates ikke fjernet. Trærne skal sikres i anleggsperioden.

### § 3.8 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder over 1000 m<sup>2</sup> BRA som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

### § 3.9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomte (utomhusplan) i målestokk 1: 200. Planen skal vise oppholdsarealer og- lekearealer for bolig og skole, sykkelparkering, oppsamlingenheter for avfall, gangareal og vegetasjon, samt kjøreveier og oppstillingsplasser for Brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og planlegges etter prinsipper om universell tilgjengelighet. Planen skal vise håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealet skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene.

### § 3.10 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 20 % av samlet bruksareal for bolig. Området skal beplantes med grønt. Det skal etableres minst en sittegruppe.

Uteareal for skole skal i tillegg utgjøre minst 400 m<sup>2</sup>.

### § 3.11 Lokal overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområdet tas i bruk.

I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

#### § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Torg og gang- og sykkelvei skal være offentlig. Plan for opparbeidelse av torg og gang- og sykkelvei skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

Arealet tillates kun brukt for nødkjøring.

#### § 5 Hensynssoner

##### § 5.1 Bevaring av kulturmiljø H 570

Eksisterende bygning som er avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet/fjernet. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges BYA før det fattes vedtak. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller av andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og uttrykk og materialbruk tilpasset tilliggende bevaringsverdig regulert industrianlegg.

Bygningens hovedvolum, eksteriør og bærekonstruksjon skal bevares uendret eller føres tilbake til eldre utførelse i tråd med kulturminnefaglig anbefaling. Ved innvendige balkonger på syd fasaden så skal disse ha sidehengslede, innoverslående vinduer med glass

Ved konvertering til ny regulert bruk tillates tilbaketrasket toppetasje og nye og åpnere inngangsparti i 1. etasje mot sør og øst. Andre mindre endringer kan tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som vinduer, dører, heistalje, kledning, m. m bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres i tråd med kulturminnefaglig anbefaling.

Gamle vinduer flyttes til nordsiden som erstatning for nyere vinduer i eksisterende bygg.

##### § 5.2 Andre sikringssoner H 190 (VEAS-tunnel)

Hensynssonen gjelder fra senterlinjer og 7 meter rundt tunnelen. For å sikre at VEAS-tunnelen ikke skades skal tiltak i hensynssonen godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

#### § 6 Dokumentasjonskrav

##### § 6.1 VEAS tunnel

Før det gis igangsettingstillatelse skal planer for overbygging av VEAS tunnel være godkjent av Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune.

##### § 6.2 Byggegrunn

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres stabilitet i grunn og at områdestabiliteten gir anledning til påbygging og ombygging av eksisterende bygning.

#### § 7 Rekkefølgebestemmelser

##### § 7.1 Sentral tverrforbindelse mellom Malerhaugveien og Grønvoll allé

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal Sentral tverrforbindelse mellom Malerhaugveien i vest og Grønvoll allé i øst være sikret opparbeidet.

§ 7.2 Kjørevei mellom avkjørsel til Grønvoll Allé og nedkjøring til parkeringskjeller

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal kjøreveg mellom avkjørsel til Grønvoll Allé og nedkjøring til parkeringskjeller i gnr/bnr. 130/104 være etablert.

§ 7.3 Torg

Før det gis midlertidig brukstillatelse i Fyrstikkalléen 17 skal torg være opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal torg være sikret opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.12.2016 sak 354.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.02.2017.

Kjersti Simonnæs, bem.

# Tilstandsrapport

📍 Grønvoll allé 22, 0661 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 130, bnr. 219, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.08.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 18554-1644

Referansennummer: TX1287

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf

Vår ref:



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.

## West Takst og rådgiving as

### Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf

Uavhengig Takstingeniør

cbk@taksthuset.no

920 34 854



# 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enkelte dører og vinduer tar i mot terskel/ karm. Trenger justering. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

## **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018**

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført med såle på antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i betong/ stål. Skillende vegger og etasjeskille i betongkonstruksjon. Yttervegger er teglsteinsforblendet. Flatt tak tekket med sveiset papp e.l.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

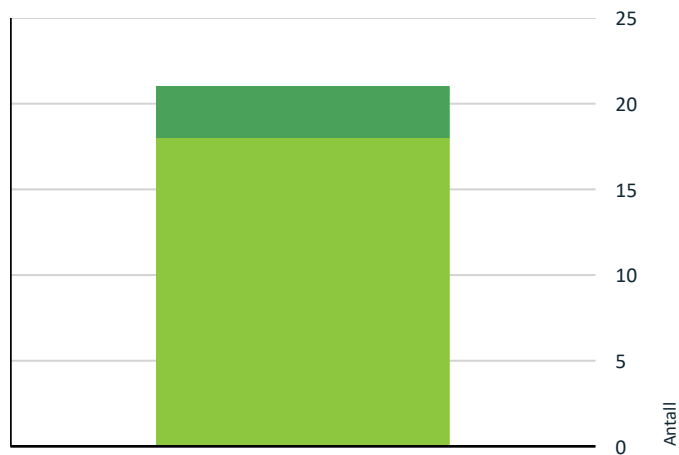
[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

# 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.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2018

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligformål

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Enkelte vinduer kniper mot karm. Trenger justering.



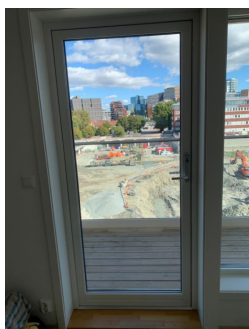
Toppengslete vinduer



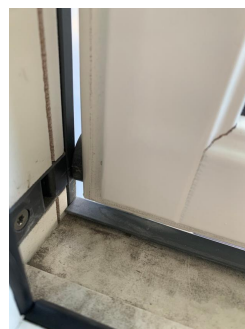
Enkelte vinduer kniper mot karm

### TG 1 Dører

Bygningen har malt inngangsdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.



Balkongdør med 2-lags glass

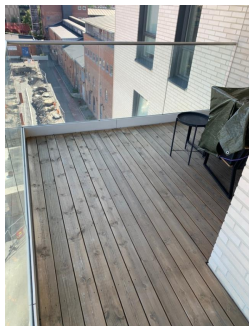


Døren kniper litt mot terskel. Trenger justering

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til nordvest-ventd balkong i betongkonstruksjon. Oppmålt til ca 11m<sup>2</sup>.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Utelys og utestikk

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv med 3-stavs eikeparkett. Flislagt gulv i bad.

Vegger med malte glatte overflater. Flislagte vegger i badet.

Himling mer med malte betongelementer.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Malte glatte innerdører



Døren kniper litt mot karm

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

### 6. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 6. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32.



### 6. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Plastsluk



Synlig membran klemt i klemring

### 6. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Antydning til noe svelleskade nederst på skapvange. Lokal utbedring anbefales.

Det er ikke synlig hull i flis for synliggjøring av lekkasje for innbygget wc. Det bør undersøkes nærmere om toalettet er utstyrt med "pose" løsning. Ved ordinær innbyggingstoalett er det mangel og utløser tg 2.

## 6. ETASJE > BAD

### TE 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 6. ETASJE > BAD

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré. Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 36.



Ingen fukt utover normale forhold

## KJØKKEN

## 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TE 1 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøl/ frys og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye overskap.

Sokkel har skjevheter

To av frontene er ikke forseglet. Noe kosmetisk avskalling. Bør forsegles med maling e.l.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Noe avskalling av fronter



Rørplegg i kjøkkenskap

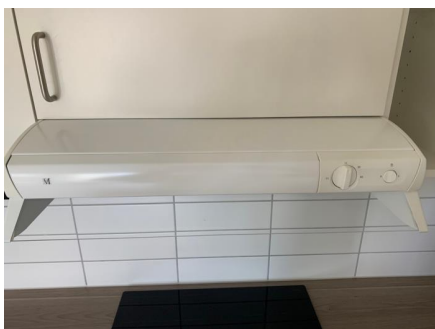


Skjev sokkel

## 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



Ventilator over kokesone

## TEKNISKE INSTALLASJONER

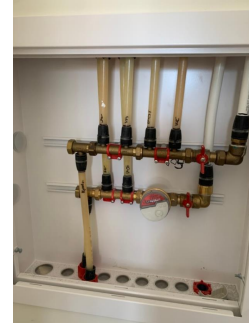
### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

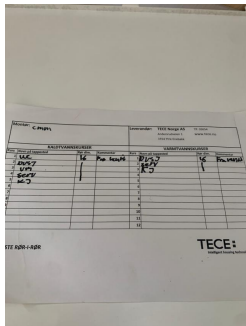
# Tilstandsrapport



Rørskap for varme



Rørskap for sanitær. Stokeraner fungerer som tiltenkt



Kursoversikt

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

## TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

## TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.*

Sikringskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

# Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

## 2018 Nybygg fra 2018

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja På hele anlegget**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

6. 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**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

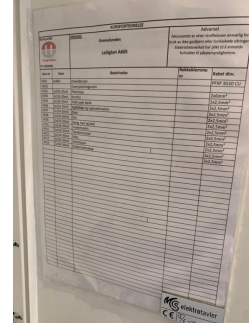
## Inntak og sikringsskap

8. 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**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

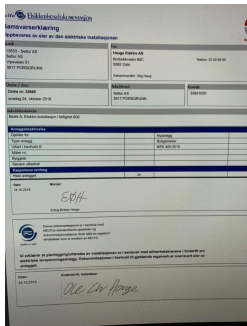
# Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt



Samsvarserklæring

## 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 forenklete 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.*

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat, sprinkelanlegg og felles røykvarslingsanlegg.

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

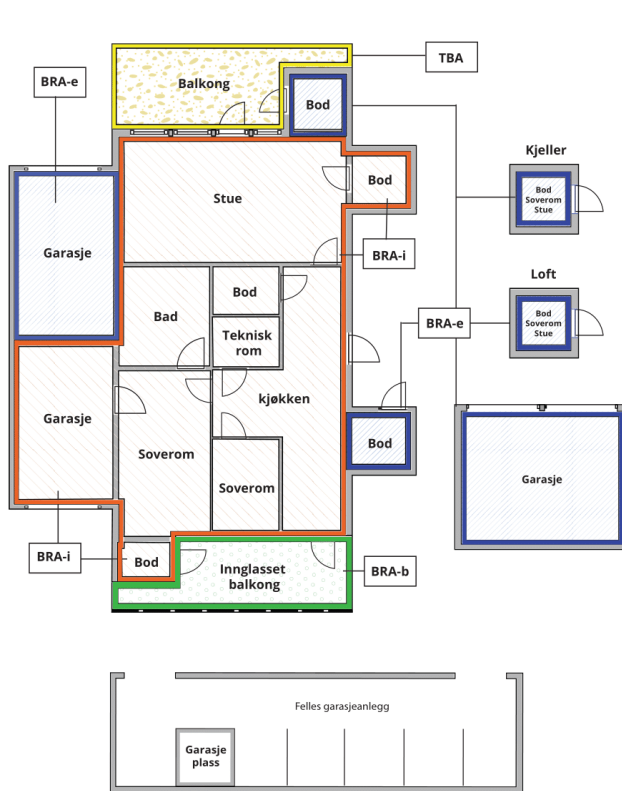
## Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	60			60	11
Kjeller		7		7	
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>7</b>			<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Entré , Bod		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Bodene er merket med nr.A605. Bodene er ca areal grunnet mye løsøre.

## 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	56	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2024	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Julian Refsland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	219		47	4879 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Grønvoll allé 22

### Hjemmelshaver

Refsland Arvid Birger, Holden Johanne, Refsland Julian

### Kommentar

Info fra forretningsfører mottatt av megler pr. mail.

### Boligselskap

Grenselunden  
Eierseksjonssameie

### Forretningsfører

Solibo

### Organisasjonsnr

921134991

### Felles formue

Kr. 5 649 31.12.2023

### Felles gjeld:

Kr. 4 554 31.12.2023

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtegrense. Internveier til oppgangene.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Opparbeidet felles tomt med bl.a plen og prydbusker.

### Tinglyste/andre forhold

Tilhørende 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med til boligen. Plassnr 39 i følge eier.



## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	91847175			
<b>Kommentar</b>				
Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringselskap m.m.	Gjennomgått		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 tilleggundersøkelser 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/TX1287>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## VEDTEKTER

### FOR

## GRENSELUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 130 bnr. 219 i Oslo kommune

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte 01.06.2018. Oppdatert årsmøte 29.04.2021 i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

### 1. SAMEIET

#### 1.1. Om Sameiet

Eierseksjonssameiets navn er **GRENSELUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE**, heretter referert til som «**Sameiet**».

Grenselunden eierseksjonssameie omfatter eiendommen gnr. 130 bnr. 219 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse og anlegg («**Eiendommen**»).

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

Sameiet består av 150 eierseksjoner, hvorav 149 boligseksjoner («**Boligseksjonene**») og 1 samleseksjon (seksjonsnummer 150) for næring («**Næringsseksjonen**») (i fellesskap kalt «**Seksjonene**»). Eier av en Seksjon kalles «**Seksjonseier**». I fellesskap kalles eierne «**Seksjonseierne**» eller «**Seksjonseiere**».

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

Seksjonene ligger i tre separate bygg:

Bygning	Adresse	Inngang	Seksjoner
Blokk A	Grønvoll allé 20	Inngang nord	1-18
	Grønvoll allé 22	Inngang sør	19-54
	Grønvoll allé	Separate innganger	150
Blokk B	Grønvoll allé 24	Separat inngang til B-110	61
	Grønvoll allé 26	Separat inngang til B-109	60
	Grønvoll allé 28	Hovedinngang øst	55, 59, 62-94
	Grønvoll allé 30	Separat inngang til B-106	56
	Grønvoll allé 32	Separat inngang til B-105	57
	Grønvoll allé 34	Separat inngang til B-104	58
	Grønvoll allé 36	Hovedinngang vest	95-111
Blokk C	Grønvoll allé 38	Inngang øst	112-132
	Grønvoll allé 40	Inngang vest	133-149

#### 1.2. Boligseksjonene

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

### 1.3. Næringsseksjonen

Næringsseksjonen utgjør en samleseksjon, og har ikke tilleggsdeler utover dette. For Næringsseksjonen er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik samleseksjonens bruksareal (BRA) (med unntak av areal til hems).

### 1.4. Fellesarealene m.m.

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

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

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

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

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

Under Eiendommen, offentlig torg (Grønvoll Plass) og naboeiendommen Grønvoll Allé 42-44 («**GA42-44**») (gnr. 130 bnr. 139) ligger anleggseiendom («**Garasjekjelleren**») (gnr. 130 bnr. 224), som er et tingsrettslig sameie eid av Grenselunden Garasjesameie.

Eiendommen og GA42-44 har tinglyst rett til boder, tekniske rom, biloppstillingsplasser, sykkelparkering mv. i Garasjekjelleren.

Garasjekjelleren og GA42-44 har tinglyst rett til adkomst til Garasjekjelleren over Eiendommen. Dette inkluderer rett til bruk av nødvendig Fellesareal for adkomst til Garasjekjelleren, og dessuten alle nødvendige rømningsveier.

Grenselunden Garasjesameie eies av Grenselunden Eierseksjonssameie, GA42-44 og eiere av biloppstillingsplasser.

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

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

Det foreligger egne vedtekter for Garasjekjelleren. Det henvises til disse vedtektene i sin 1.

Eiendommen har tinglyst rett til å benytte et visst antall sykkelparkeringsplasser på GA42-44 (bilag 6).

### 1.6. Kort om Eiendommens grenser mot Garasjekjelleren, offentlig torg og GA42-44

På kjellernivå omfatter Eiendommen trappeløp, heissjakter og sluser/tilmaterganger inn til disse fra Garasjekjelleren. Eiendomsgrensen mellom Eiendommen og Garasjekjelleren går i veggen samme sted. I nedkjøringen til Garasjekjelleren går eiendomsgrensen mellom

Eiendommen og Garasjekjelleren tilsvarende det øvre horisontalplanet for grensen til Garasjekjelleren (dvs. at eiendomsgrensen går under bakkenivå i nedkjøringen).

Mellom Blokk A og B og ut til adkomstveien ligger offentlig torg som skal eies av Oslo kommune.

Eiendommen grenser i nord mot GA42-44.

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

## **2. DISPOSISJONSRETT**

### **2.1. Seksjonene**

#### **2.1.1. Generelt**

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

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

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

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

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

Utleie av seksjoner skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om seksjonsnummer, navn, telefonnummer og digital kontaktinformasjon til leietaker/leietakere.

#### **2.1.2. Særlig om bruken av Næringsseksjonen**

Næringsseksjonen kan brukes til enhver næringsvirksomhet som offentlige myndigheter tillater. Dette inkluderer blant annet, men er ikke begrenset til, restaurant, bevertning og servering, etter de til enhver tid gjeldende regler for slik virksomhet i området, herunder åpningstider og rett til uteservering.

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

#### **2.1.3. Særlig om bruken av Garasjekjelleren**

Garasjekjelleren er en egen selvstendig anleggseiendom med gnr. 130 bnr. 224, organisert som et tingsrettslig sameie (Grenselunden Garasjesameie). Det foreligger egne vedtekter for Garasjekjelleren, og det foreligger også tinglyste rettigheter til bruk for Eiendommen og GA42-44.

## **2.2. Fellesarealene**

### **2.2.1. Generelt**

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

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

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

### **2.2.2. Enerett til bruk av Fellesareal for Boligseksjonene**

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av Fellesareal (trapper/heiser, ganger, svalganger, felles takterrasse, mv.).

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

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av felles uteoppholdsareal på vestsiden av Offentlig torg; herunder lekeplass.

Det er tinglyst erklæring om felles adkomst på gangveier og gjensidig bruk av nærmere definert område på fellesarealene til Grenselunden og GA42-44. Grenselunden har rett til sykkelparkering på GA42-44 og innenfor dette området (bilag 6).

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

### **2.2.3. Enerett til bruk av Fellesareal for Næringsseksjonen**

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

Næringsseksjonen har i tilknytning til lovlig virksomhet i Næringsseksjonen rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter, på den delen av fasaden Næringsseksjonen har enerett til å bruke i henhold til avsnittet foran.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til eierne av Boligseksjonene, slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasaden skal ta hensyn til byggets arkitektur, være i samsvar med krav fra offentlig myndighet, og skje i samråd med Styret.

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

## **2.3. Parkering og andre tiltak for Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En Seksjonseier kan med samtykke fra Styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av Seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte

funksjonsevne. Det samme gjelder for eier av Næringsseksjonen for brukernes tilgang til Næringsseksjonen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

## **2.4. Bygningmessige arbeider**

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

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

## **2.5. Ordensregler**

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

# **3. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER**

## **3.1. Felleskostnader**

### **3.1.1. Generelt**

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor.

### **3.1.2. Felleskostnader som skal dekkes av Boligseksjonene**

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

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



Når det gjelder felles takterrasser, dekker Boligseksjonene alene kostnader til vedlikehold tilsvarende det som gjelder for den enkelte Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for private balkonger og terrasser, jf. pkt. 6.1.

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

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

### **3.1.3. Felleskostnader som skal dekkes av Næringsseksjonen**

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

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

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

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

Kostnader som følge av driften i Næringsseksjonen, slik som f.eks. kostnader til fettutskiller med mer, skal dekkes av Næringsseksjonen alene. Jf. også pkt. 3.1.6

### **3.1.4. Felleskostnader relatert til adkomst**

Sameiet er ansvarlig for å betale sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av privat adkomstvei inn til Eiendommen, samt nedkjøringen til Garasjekjelleren, herunder kostnader til garasjeport. Sameiets andel av disse kostnadene fordeles likt på alle Seksjonene. Se bilag 6.

### **3.1.5. Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap**

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

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

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

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

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

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

### **3.1.6. Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk**

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

- (i) ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle Seksjonen(e) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at Seksjonene dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling
- (ii) til levering av fellesytelser der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene kan måles

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

### **3.1.7. Betaling og avregning av felleskostnader**

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

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

### **3.2. Fellesinntekter**

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

## **4. SEKSJONSEIERENS HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSER UTAD**

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

## **5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER**

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

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

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

## **6. VEDLIKEHOLD MV.**

### **6.1. Seksjonene**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

## **6.2. Fellesarealene**

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

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

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

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

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

## **6.3. Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

### **6.3.1. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

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

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

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

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

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

### **6.3.2. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

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

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

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

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

### **6.3.3. Fellesregler om omfanget av erstatning**

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

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

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

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

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

#### **6.3.4. Krav mot tidligere avtalepart**

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

#### **6.3.5. Driftsselskap**

Styret er ansvarlig for at vedlikehold av Fellesarealer blir gjennomført.

Sameiet kan alene eller sammen med Garasjekjelleren og eventuelt GA42-44 sette ut sine vedlikeholdsplikter etter pkt. 6.2 til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av Årsmøtet, jf. pkt. 10.4.

### **7. PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN**

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

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

### **8. FRAVIKELSE AV SEKSJONEN (UTKASTELSE)**

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

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

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

### **9. ÅRSMØTET (SAMEIERMØTET)**

#### **9.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet.

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

## **9.2. Ordinært Årsmøte**

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

## **9.3. Ekstraordinært Årsmøte**

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

## **9.4. Innkalling til Årsmøte**

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

## **9.5. Saker Årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

## **9.6. Saker Årsmøtet kan behandle**

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

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

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

#### **9.7. Hvem som kan delta på Årsmøtet**

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

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

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

#### **9.8. Ledelse av Årsmøtet**

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

#### **9.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

#### **9.10. Flertallskrav og særlige begrensninger i Årsmøtets beslutningsmyndighet**

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

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

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

- (vii) Kameraovervåkning av fellesarealer etter pkt. 15, foruten porttelefon med kamera. Porttelefon med kamera kan dog på annet grunnlag omfattes av andre vedtektsbestemmelser om flertallskrav

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

- (i) Endring av vedtektene pkt. 2 og det som følger av disse om enerett til bruk av Fellesareal
- (ii) Endring av vedtektene pkt. 3 og det som følger av disse om fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

#### **9.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

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

#### **9.12. Beslutninger som krever enighet fra alle Seksjonseiere**

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

- (i) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- (ii) oppløsning av Sameiet
- (iii) tiltak som er særlig inngripende eller særlig viktige
- (iv) tiltak som går ut over Seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte Seksjonseierne
- (v) Endring av vedtektene pkt. 19.

#### **9.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på Årsmøtet**

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

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

#### **9.14. Protokoll fra Årsmøtet**



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

## **10. STYRET**

### **10.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

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

### **10.2. Valg av Styret, tjenestetid og vederlag**

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

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

### **10.3. Styremøter**

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

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

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

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

### **10.4. Styrets oppgaver**

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

### **10.5. Styrets beslutningsmyndighet**

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

### **10.6. Inhabilitet**

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

## **10.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

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

## **11. VALGKOMITÉ**

### **11.1. Opprettelse av valgkomité**

Valgkomité opprettes hvis det foreligger kandidater ved årsmøtet. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen. Styret skal tilstrebe at det etableres en valgkomité. Valgkomité velges for to år av gangen og består av tre medlemmer, hvorav en av medlemmene velges, av de øvrige, som leder for denne.

## **12. FORRETNINGSFØRER**

### **12.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

Det skal så langt det er mulig, ansette felles forretningsfører for Grenselunden, GA42-44 og Garasjekjelleren.

### **12.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

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

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

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

### **12.3. Inhabilitet**

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

## **13. REGNSKAP OG REVISJON**

### **13.1. Plikt til å føre regnskap**

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

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

### **13.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor.

Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

## **14. FORSIKRING**

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

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

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

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

## **15. KAMERAOVERVÅKNING**

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

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

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

## 16. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

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

## 17. TVISTER

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

## 18. EIERSEKSJONSLOVEN

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

## 19. FORPLIKTELSER FOR SAMEIET OG FULLMAKT FOR STYRET

### 19.1. Innledning og fullmakt for styret

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av dette pkt. 19 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fellesareal og/eller fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Seksjonseierne i det som følger av pkt. 19, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene.

### 19.2. Overføring av areal nord for blokk A fra Offentlig torg til Eiendommen

Ved grensejustering, arealoverføring, deling eller lignende å overføre areal nord for Blokk A (for avfallshåndtering og annet) som Oslo kommune krever eller tillater overført fra gnr/bnr 130/225 (Grønvoll Plass) og tillagt Sameiets eiendom gnr/bnr 130/219. (**Bilag 4** – arealet er ikke bindende angitt, og kan være gjenstand for endring fra bilag 4)

Overta hjemmel/eiendomsrett alene eller sammen med øvrige rettighetshavere til arealet dersom dette fradeles med eget gårds og bruksnummer.

GA42-44 (Grønvoll Allé 42-44) (gnr/bnr 130/139) og Garasjekjelleren (gnr/bnr 130/224) har sammen med Eiendommen rett til avfallshåndtering på dette arealet. Ved overføring av arealet til Eiendommen er Sameiet forpliktet til å tinglyse slik rett for disse eiendommene på Eiendommen (gnr/bnr 130/219), eventuelt til å akseptere at slik tinglyst heftelse følger med ved overføring eller hjemmelsovertagelse.

Etter ferdigstilling av funksjonene på arealet omfattet av dette pkt. 19.2, overtar Sameiet sammen med GA42-44 alle rettigheter og plikter til dette fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og Oslo kommune. Dette gjelder uavhengig av om arealet tilføres Eiendommen, fradeles med eget gårds- og bruksnummer, eller blir liggende under gnr/bnr 130/225. Kostnader til drift og vedlikehold og renovasjonsavgift skal fordeles forholdsmessig mellom eiere/rettighetshaverne til avfallsanlegget. Dersom kommunen har en oppdeling av renovasjonsavgiften på eierne/rettighetshaverne, legges den til grunn ved fordelingen.

### 19.3. Fordrøyningskum under Grønvoll Plass

Det prosjekteres privat fordrøyningskum for Eiendommen under gnr/bnr 130/225 (Grønvoll Plass). (**Bilag 5** – plassering/arealet er ikke bindende angitt, og kan være gjenstand for endring fra bilag 5)

Etter ferdigstillelse av slik fordrøyningskum overtar Sameiet alle rettigheter og plikter til kummen fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og Oslo kommune. Dette gjelder uavhengig av om fordrøyningskummen tilføres Eiendommen, fradeles med eget gårds- og bruksnummer, eller blir liggende under gnr/bnr 130/225.

#### **19.4. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter**

Dette pkt. 19.4 gjelder for å få gjennomført:

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

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene gnr/bnr 130/139 (GA42-44), 130/224 (Garasjekjelleren), 130/225 (Offentlig torg) og Eiendommen (130/219), eller mellom utbygger og Oslo kommune om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som Oslo kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt gjelder også naboeiendommer som måtte berøres

#### **19.5. Bistand utbygging (vedtatte/godkjente reguleringsplaner/utbyggingsavtaler med tillegg)**

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

## **20. BILAG**

- Bilag 1: Tinglyst seksjonering
- Bilag 2: Ordensregler
- Bilag 3: Liste over boder
- Bilag 4: Karttegning avfallshåndtering
- Bilag 5: Karttegning fordrøyningskum
- Bilag 6: Tinglyst erklæring om adkomst og utearealer

\*\*\*\*\*

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**GRENSELUNDEN GARASJESAMEIE**

Gnr. 130 bnr. 224 i Oslo kommune

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 01.06.2018. Sist endret i digitalt årsmøte 9-19. juni 2020.

**1. SAMEIET**

Sameiets navn er **GRENSELUNDEN GARASJESAMEIE**, heretter referert til som «**Garasjesameiet**» eller «**Sameiet**».

Sameiet eier og omfatter eiendommen gnr. 130 bnr. 224 i Oslo kommune («**Garasjekjelleren**»). Eiendommen er en såkalt «anleggseiendom» og ligger under Grenselunden Eierseksjonssameie (Grønvoll Alle 20-40, gnr. 130 bnr. 219) («**Grenselunden**»), Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie og Grønvoll Plass (offentlig torg, gnr. 130 bnr. 225) («**Offentlig torg**» eller «**Torget**»).

Sameiet er et ideelt sameie (tingsrettslig sameie) hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av Sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Sameiet. Disse rettighetene er eksklusive og varige.

Sameiet består av 105 andeler med en sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Type andel	Antall	Størrelse hver andel	Til sammen
Biloppstillingsplass	103	22/4752	2266/4752
Grenselunden	1	2240/4752	2240/4752
Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie	1	246/4752	246/4752
Totalt	105		4752/4752

**2. FORMÅL**

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (boder, tekniske installasjoner, sykkelparkering mv.) for bebyggelsen over (Grenselunden og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie) til beste for eierne av Sameiet.

**3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM**

**3.1. Generelt**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjekjelleren slik det nærmere er bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. pkt. 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtektene. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er

parkert på Sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. pkt. 11.

### **3.2. Eksklusive rettigheter for type andel: Grenselunden**

Samtlige eiere av boligseksjoner i Grenselunden har eksklusiv enerett til bruk av en bod hver i Garasjekjelleren, etter liste som er **bilag 1** til disse vedtektene. Listen angir seksjonsnummer for boligseksjonen i Grenselunden, slik at det ikke skal være nødvendig å oppdatere listen ved hver overføring av boligseksjoner. Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen.

Eiere av boligseksjoner i Grenselunden har eksklusiv bruksrett til bodene som er plassert under bygningene (Blokk A, B og C) i Grenselunden, samt tilkomstarealet for disse. Tilgangen begrenses med lås/nøkkel.

Likeledes har eierne av boligseksjoner i Grenselunden eksklusiv bruksrett til anviste sykkelparkeringsplasser.

### **3.3. Eksklusive rettigheter for type andel: Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie**

Samtlige eiere av seksjoner i Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av rom i Garasjekjellerens nordvestlige hjørne. Tilgangen begrenses med lås/nøkkel.

Likeledes har eierne i Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie eksklusiv bruksrett til anviste sykkelparkeringsplasser.

### **3.4. Eksklusive rettigheter for type andel: Biloppstillingsplass**

Det er 103 biloppstillingsplasser i Garasjekjelleren, og eierne av hver av disse har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert biloppstillingsplass etter liste som er **bilag 2** til disse vedtektene. Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen.

## **4. FORHOLDET TIL NABOEIENDOMMER**

Grenselunden og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie har tinglyst rett til boder, tekniske rom, parkeringsplasser for bil, sykkelparkering mv. i Garasjekjelleren.

Garasjekjelleren og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie har tinglyst rett til adkomst over Grenselunden til Garasjekjelleren. Dette inkluderer rett til bruk av nødvendig Fellesareal i Grenselunden for adkomst til Garasjekjelleren (adkomst for Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie er gjennom inngang fra egen kjeller samt kjøreport), og dessuten alle nødvendige rømningsveier.

Det foreligger egne vedtekter for Grenselunden og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie.

Mellom Garasjekjelleren og Torget er det inngått «Avtale om ansvarsforhold mellom fremtidig eier av offentlig torg og eier av underjordisk garasjeanlegg» «Garasjeavtalen» (**bilag 4**). Denne avtalen er en del av disse vedtektene og bindende for Sameiet.

Ved overtakelse av Garasjekjelleren overtar Sameiet fra utbygger/selger de rettigheter og plikter i Garasjeavtalen som gjelder Garasjekjelleren, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold.

## **5. RETTSLIGE DISPOSISJONER**

### **5.1. Generelt**

En Sameier har grunnbokshjemmel til en ideell andel i Sameiet i samsvar med sameiebrøken, jf. pkt. 1.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sine sameieandeler innenfor rammen av disse vedtektene.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til biloppstillingsplass iht. pkt. 5.2.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre. Unntatt fra dette er pantsettelse, salg eller annen disponering av sameieandel i henhold til pkt. 5.2.

## **5.2. Begrensninger i rettslige disposisjoner**

Type andel i Garasjekjelleren: Grenselunden eller Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie kan kun omsettes og pantsettes sammen med eiendommene til henholdsvis Grenselunden (gnr/bnr 130/219) eller Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie (gnr/bnr 130/139).

Sameierne har ikke rett til å bytte boder seg imellom.

Type andel i Garasjekjelleren: Biloppstillingsplass; kan kun pantsettes, selges eller for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i henholdsvis Grenselunden eller Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtektene. Det skal benyttes felles pantedokument/skjøte.

Eier av type andel Biloppstillingsplass kan dog selge biloppstillingsplassen separat til seksjonseier internt i sitt eget eierseksjonssameie. Det er ikke tillatt å selge biloppstillingsplasser mellom Grenselunden og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie, eller eksternt.

Dersom eier av type andel Biloppstillingsplass overdrar sin eierseksjon i Grenselunden eller Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie, uten samtidig å overdra sin andel i Garasjekjelleren, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Garasjesameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som er seksjonseier i det aktuelle eierseksjonssamiet, eventuelt dersom Sameiet kjøper andelen selv.

Bestemmelsene i dette pkt. 5.2 er ikke til hinder for at Seksjon i Grenselunden eller Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie og biloppstillingsplass kan leies ut uavhengig av hverandre. Biloppstillingsplass kan imidlertid ikke leies ut til andre enn seksjonseiere i Grenselunden eller seksjonseiere i Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie, med mindre leietaker samtidig leier Seksjon i Grenselunden eller i Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie.

## **5.3. Særlig om andel type Biloppstillingsplass – Bytteordning ved nedsatt funksjonsevne**

Forretningsføreren skal til enhver tid i listen over de nummererte biloppstillingsplassene, jf. pkt. 3.4, holde oversikt over midlertidig bytte etter bestemmelsene i dette pkt. 5.3.

Det er kun eier av andel type Biloppstillingsplass som samtidig er eier av Boligseksjon i Grenselunden eller i Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie, som har krav på midlertidig bytte av biloppstillingsplass etter bestemmelsene i dette pkt. 5.3.

Dersom det på Biloppstillingsplass opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne er installert ladepunkt for elektriske kjøretøy, kan eieren av plassen ikke



pålegges midlertidig bytte av denne etter dette pkt. 5.3, med mindre den som krever slikt bytte først har sørget for at tilsvarende ladepunkt er installert i samsvar med pkt. 15 på plassen som inngår i bytteordningen.

I Garasjekjelleren er det totalt 5 biloppstillingsplasser opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne. 4 av disse plassene er avsatt for eier av andel type Biloppstillingsplass som samtidig er seksjonseier i Grenselunden, mens 1 av disse plassene er avsatt for eier av andel type Biloppstillingsplass som samtidig er seksjonseier i Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie.

Eier av andel type Biloppstillingsplass som samtidig eier Boligseksjon i Grenselunden har etter dette pkt. 5.3 kun rett til midlertidig bytte til plassene avsatt for Grenselunden.

Eier av andel type Biloppstillingsplass som samtidig eier Boligseksjon i Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie har etter dette pkt. 5.3 kun rett til midlertidig bytte til plassene avsatt for Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie.

For å ha rett til midlertidig å bytte biloppstillingsplass etter bestemmelsene i dette pkt. 5.3, må sameieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen.

Sameier med nedsatt funksjonsevne som er eier av andel type Biloppstillingsplass i Garasjekjelleren, og som iht. listen over nummererte biloppstillingsplasser, jf. pkt. 3.4, ikke har eksklusiv enerett til biloppstillingsplass opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne, har rett til å kreve at Styret pålegger en sameier som etter listen har eksklusiv enerett til slik biloppstillingsplass, men som ikke har behov for tilrettelagt plass, til midlertidig å bytte biloppstillingsplass.

Dersom samtlige biloppstillingsplasser som er opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne allerede eies av sameiere med nedsatt funksjonsevne, eller allerede ved midlertidig bytteordning er i slik bruk, skal Sameier med andel Biloppstillingsplass som av denne grunn ikke får midlertidig bruksrett til slik biloppstillingsplass, noteres på venteliste som føres av forretningsføreren i sammenheng med listen i pkt. 3.4. Sameieren har i henhold til ventelisten prioritet til midlertidig bytte til slik biloppstillingsplass, når slik plass blir ledig. Det vil si når eier av andel type Biloppstillingsplass med enerett til biloppstillingsplass opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne ikke lenger oppfyller vilkårene for å kunne kreve slik biloppstillingsplass, eller midlertidig bytte av samme årsak faller bort.

Dersom det i samsvar med bestemmelsene her fremsettes krav fra sameier med nedsatt funksjonsevne om midlertidig bytte av biloppstillingsplass, og det etter bestemmelsene her er flere slike plasser tilgjengelig, skal det avgjøres ved loddtrekning hvem av sameierne som skal pålegges midlertidig å bytte sin biloppstillingsplass.

Ingen sameier kan etter bestemmelsene i dette pkt. 5.3 kreve midlertidig bytte av mer enn en biloppstillingsplass.

Retten til midlertidig bytte til en tilrettelagt biloppstillingsplass etter dette pkt. 5.3 varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved bortfall av slikt behov, eller dersom sameieren med rett til midlertidig bytte selger sin andel type Biloppstillingsplass, opphører retten til midlertidig bytte. Retten til bruk av biloppstillingsplassen tilbakeføres til eieren.

Dette pkt. 5.3 gjelder tilsvarende der sameier som er eier av andel type Biloppstillingsplass og samtidig eier Boligseksjon i Grenselunden eller Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie, har person som oppfyller vilkårene etter disse bestemmelsene i sin husstand. Likeledes gjelder dette dersom biloppstillingsplassen sammen med Boligseksjon i Grenselunden eller Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie eies ut til person som selv oppfyller kravene eller har person som oppfyller disse i sin husstand.

Det henvises for øvrig til vedtektene for Grenselunden og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie.

#### 5.4. Tiltak for sameiere med nedsatt funksjonsevne

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

### 6. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- (i) Styrets årsberetning
- (ii) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- (iii) Valg av styre
- (iv) Valg av revisor
- (v) Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

### 7. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. pkt. 6.

### 8. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Hver sameieandel gir en stemme.

Type andel	Antall	Stemme pr. andel	Totalt
Biloppstillingsplass	103	1	103
Grenselunden	1	150	150
Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie	1	41	41
Totalt	105		294

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- (i) Endring av vedtektene
- (ii) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- (iii) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- (iv) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
- (v) Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder
- (vi) Kameraovervåking av fellesarealer etter pkt. 18, foruten porttelefon med kamera. Porttelefon med kamera kan dog på annet grunnlag omfattes av andre vedtektsbestemmelser om flertallskrav

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- (i) At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- (ii) Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 13.
- (iii) Endring av denne bestemmelsen

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt for endring av bestemmelsene i pkt. 3, 4, 5 og 10.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **9. STYRET**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha følgende medlemmer: En leder og i tillegg to eller fire styremedlemmer, samt eventuelt varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. I stedet for å velge personer direkte kan sameiermøtet beslutte at en eller flere i styret i Grenselunden Garasjesameie skal velges av styret i Grenselunden Eierseksjonssameie eller styret i Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie.

Som medlemmer av styret kan kun velges personer som er medlemmer av styrene i Grenselunden eller Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie. Utover styrelederen skal det være like mange medlemmer fra Grenselunden og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie.

Styremedlemmene velges for 2 år, om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem (inkludert varamedlem) kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjekjelleren, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal ansette forretningsførere. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Det skal så langt det er mulig, ansette felles forretningsfører for Garasjekjelleren, Grenselunden og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med vanlig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **10. FORPLIKTELSER FOR SAMEIET – STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET**

### **10.1. Innledning**

Med mindre Sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret Sameiet og forplikter det med sin underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

### **10.2. Forpliktelser for Sameiet – Fullmakt for styret**

Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av pkt. 10.2 - 10.4 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Sameiet og Sameierne i det som følger av dette pkt. 10.2 - 10.4, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og på samtlige ideelle eierandeler.

### **10.3. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter**

Dette pkt. 10.3 gjelder for å få gjennomført:

- (i) Reguleringsplan (S-4883) og Utbyggingsavtale for Grenseveien 97
- (ii) Reguleringsplan (S-4934) og Utbyggingsavtale for Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene gnr/bnr 130/139 (Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie), 130/224 (Garasjekjelleren), 130/225 (Offentlig torg) og gnr/bnr 130/219 (Grenselunden), eller mellom utbygger og Oslo kommune om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som Oslo kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt gjelder også naboeiendommer som måtte berøres

### **10.4. Bistand utbygging**

Bistå Oslo kommune og utbygger av Eiendommen til å få gjennomført Reguleringsplan (S-4883) og Utbyggingsavtale for Grenseveien 97 og Reguleringsplan (S-4934) og Utbyggingsavtale for Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie.

## **11. ORDENSREGLER**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Sameiets Garasjekjelleren innenfor rammen av Sameiets formål (**bilag 3**).

## **12. VEDLIKEHOLD**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gi sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods og lignende fra biloppstillingsplass, fellesarealer og sykkelparkering. Styret kan også gi sameier pålegg om å fjerne farlige stoffer (f.eks. brannfarlige stoffer) fra boder. Likeledes kan styret kreve at sameier fjerner bil og for øvrig ryddiggjør biloppstillingsplass i forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring mv.

Styret har rett og plikt til å gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjekjelleren.

## **13. FELLESKOSTNADER**

### **13.1. Fordeling av særskilte felleskostnader i Garasjekjelleren**

Kostnader som gjelder funksjoner i Garasjekjelleren til drift av Grenselunden og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie (boder, sykkelparkering, tekniske installasjoner mv.) skal fordeles forholdsmessig (om mulig i henhold til forbruk) mellom Grenselunden og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie, som deretter sørger for videre fordeling til sine Seksjonseiere.

Kostnader som gjelder biloppstillingsplasser, samt felles tilkomstareal til disse, (herunder strøm, ventilasjon etc.) skal fordeles likt mellom sameiere med type andel Biloppstillingsplass (deles likt på 103 plasser).

### **13.2. Fordeling av øvrige felleskostnader i Garasjekjelleren**

Kostnader med Garasjekjelleren som ikke omfattes av pkt. 13.1 eller særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- (i) Eiendomsforsikring, jf. pkt. 17.
- (ii) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av Sameiets eiendom
- (iii) Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- (iv) Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg m.m.
- (v) Eventuelt vaktmesterrom
- (vi) Renhold av fellesarealer
- (vii) Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

## **14. BETALING AV FELLESKOSTNADER**

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

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel er overtatt.

For å effektivisere driften, kan Styret for alt annet enn Biloppstillingsplassene, bestemme at felleskostnadene faktureres Grenselunden og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie, som deretter fordeler kostnadene på sine Seksjonseiere.

#### **15. LADEPUNKT FOR ELEKTRISKE KJØRETØY**

Sameier med type andel Biloppstillingsplass kan etter søknad til styret installere ladepunkt for elektriske kjøretøyer på plassen. Med mindre annet avtales med styret, er det en forutsetning at det installeres eget målepunkt, og at sameieren selv står som abonnent på dette målepunktet. Sameieren skal selv dekke kostnadene ved strømforbruket.

Sameieren skal dekke samtlige kostnader til installasjon av ladepunktet, samt drift og vedlikehold av installasjonen. Alle installasjoner skal utføres av autorisert personell godkjent av styret.

#### **16. ANSVAR UTAD**

Overfor Sameiets kreditorer hefter sameierne i henhold til sameieforholdet. Dersom det ved avtale eller på annet grunnlag foreligger solidarisk ansvar overfor sameiets kreditorer, hefter den enkelte sameier imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnadene enn det som følger av sameieforholdet og disse vedtektene enn det sameieren er forpliktet til, kan sameieren kreve det overskytende dekket av de som har betalt for lite.

#### **17. FORSIKRING**

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

#### **18. KAMERAOVERVÅKNING**

Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåkning av Sameiets fellesarealer.

Beslutning om installering av kamera i porttelefon som kun aktiveres når det ringes på, omfattes ikke automatisk av dette flertallskravet, jf. pkt. 8.

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

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

#### **19. SAMEIELOVEN**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

#### **20. BILAG**

- Bilag 1: Liste over boder
- Bilag 2: Liste over nummererte biloppstillingsplasser for eiere med andel type

- Bilag 3: Biloppstillingsplass  
Ordensregler
- Bilag 4: Avtale om ansvarsforhold mellom fremtidig eier av offentlig torg og eier av underjordisk garasjeanlegg («Garasjeavtalen») (signert 16. november 2015 og 26. januar 2017)

\*\*\*\*\*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240211		
Adresse	Grønvoll allé 22				
Postnr.	0661	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?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 11 mnd	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?	GJENSIDIGE FORSIKRING		Polise/avtalenr	91847175	
Selger 1 Fornavn	Julian	Etternavn	Refsland		
Selger 2 Fornavn	Johanne	Etternavn	Holden		
Selger 3 Fornavn	Arvid Birger	Etternavn	Refsland		

## 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 soppkader?

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/fornyet?

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 18. Apr 2024 styret besluttet å distribuere sølv-/skjeggkrefeller til alle leiligheter. Etter de ble mottatt, ble de satt ut i leiligheten. Noen sølv-/skjeggkre ble fanget i disse fellene.

**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 -Detaljregulering i Grenseveien 97 og Grensesvingen 7-9 er vedtatt. Dato: 27/5-2022  
- Begrenset høring - Karoline Kristiansens vei 1 - 9. Datert: 29/5 - 2024  
- Nabovarsel for Grenseveien 97. Datert 10/4 - 2023

**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

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

Melding fra sammeiet: INFORMASJON OM SKJEGG/SØLVKRE: DISTRIBUSJON AV FELLER TIL ALLE BLOKKENE 18. Apr 2024 kl. 19:07 Kjære beboere, Som noen av dere allerede er klar over, har vi de siste tidene observert en økning i antall skjeggkre i flere deler av A-blokken og store områder av B-blokken. Etter å ha innhentet tilbakemeldinger fra naboer til de berørte områdene, har det blitt tydelig at problemet er mer utbredt enn vi først antok. På bakgrunn av dette har styret besluttet å distribuere sølv-/skjeggkrefeller til alle leiligheter i A, B og C-blokkene. I løpet av den nærmeste tiden vil styret legge ut umonterte feller i postkassene til alle beboere. Det er viktig at fellene plasseres langs gulvlistene og får ligge ute i 3-4 uker for å være effektive. Vi anbefaler at en av fellene plasseres på badet og at de øvrige plasseres langs listene i de områdene hvor det er mistanke om skjeggkre. Fellene er forsynt med stiplede linjer som viser hvor de skal bøyes. For å montere fellene, bøy dem langs de stiplede linjene for å danne en trekant med limsiden innvendig. Deretter skal en av sidene av fellen brettes inn gjennom den andre, i henhold til de markerte brettelinjene. Slik ser det ut ferdig montert. Om du har erfart skjeggkre eller sølvkre ønsker vi å høre fra deg. Svar må følge tittelformatet navn, adresse, blokk, HUSNR, status, eventuelt antall. Eksempel navn, grønvoll alle 28, blokk B, H0XXX, Skjeggkre Eksempel navn, grønvoll alle 28, blokk B, H0XXX, Ingen skjeggkre Send gjerne med detaljert informasjon og eventuelle bilder dersom du har det. Alle svar bør sendes til gronvollalleskjeggkresvar@gmail.com. Vi håper at tiltaket vil bidra til å redusere og til slutt eliminere problemet. Takk for at dere samarbeider om denne saken. Med vennlig hilsen, Styret.

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Det er installert individuelle målere for fjernvarme.

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 egenerklæringsskjema. 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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

Forsikringsselskapet 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](https://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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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

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/264/327277/gauqinfycm>  
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](http://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](http://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	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://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](http://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 salgssoppgaven, 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 festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. 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 montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# KORT OM OSS



**Daria Zuzanna Dymarska**

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

[dzd@eie.no](mailto:dzd@eie.no)

EIE Ensjø

# Premium rådgivning

## **EIE Ensjø**

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø 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.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, 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.

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

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 verdivurdering 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](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering 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](http://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](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)