



Æ

Grønvoll allé 36

0661 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Halid Talic

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 79 09 93

ht@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E



Athina Møller Flaaten

TRAINEE

48 22 84 11

amf@eie.no

EIE Ensjø

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	114
Kort om oss	207

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 36, 0661 Oslo, Etasje: 3

MATRIKSEL

Bolig: Gnr. 130 Bnr. 219 Snr. 103

Garasjeplass: Gnr. 130 Bnr. 224 ideel andel 1/216 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 89 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 81 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

AREAL

Primærom: 81 kvm, Bruksareal: 89 kvm, BRA-i: 81 kvm , BRA-e: 8 kvm , TBA: 7 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

3

BYGGEÅR

2018

TOMT

Eiet tomt på 4.879 kvm som tilhører sameiet. Pent opparbeidet felles tomtgrunn med asfalterte gangarealer lekeplasser, gressplener og beplantning.

PRISANTYDNING

8 100 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Daniel P Martens Takstdato: 12.08.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Det er pt. ikke noe fellesgjeld tilknyttet boligen.

Andel fellesformue: kr. 7 267,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 202 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 100 000,-))

kr 203 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 303 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 312 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 327,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader kr 2.138,-

Kabel-TV/Internett kr 464,-

Kommunale avgifter kr 879,-

A-konto fjernvarme/varmtvann kr 1.675,-

I tillegg kommer felleskostnader for garasje pr. mnd. på kr. 291,-.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Forretningsfører opplyser at det ble foretatt en økning i felleskostnadene den 01.07.24. For denne seksjonen utgjør det økning med kr 171,- Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene. Nye felleskostnader for seksjonen blir kr 2.309,- og totale felleskostnader kr 5.327,- etter økningen.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Å-konto 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

Haug Invest AS v. Hans Martin Haug

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Sjelden anledning! Finansier boutgiftene med egen utleiedel.

Lekker 3-roms + 1-roms utleiedel med optimal planløsning.

Boligen er bestående av hoveddel på 56 kvm, samt 1-roms hybel på 25 kvm. med eget bad og kjøkken. Skattefri leieinntekt kr. 13.500,- per mnd.

Boligen ble ferdigstilt 2018 og holder følgelig en god standard. Store vindusflater i kombinasjon med den gode takhøyden, gjør at boligen oppleves som lys og luftig. Flytt rett inn!

Kort fortalt:

- Påkostet og moderne selveierleilighet
- 1-roms hybel med skattefrie leieinntekter
- Sydvendt balkong
- Garasje plass med mulighet for el-bil lader
- Fjernvarme
- Bod på 8 kvm. følger boligen
- Rolig og sentralt med kort vei til "alt"

PARKERING

Det medfølger en parkeringsplass (*p-plass* 59) til leiligheten som er i felles lukket garasjeanlegg. Garasjeplassene er tinglyst i eget sameie (Grenselunden garasjesameie) med Gnr. 130 Bnr. 224 ideell andel 1/216 i Oslo kommune. Det er enkel adkomst med heis til garasjekjeller. Utover salg sammen med boligseksjonen kan plassene kun overdras til andre seksjonseiere i Grenselunden eierseksjonssameier.

Det er beboerparkering i området. Følgende priser gjelder pr. 2024:

- Priser for indre by: Indre by er bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Dette er beboerparkeringssone A, B, C, D og E-
- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner
 - Elbil: 2000 kroner
 - Motorsykkel og moped: 2975 kroner
 - El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner

For mer info se:

[https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/\[gref](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/[gref)

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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. Treningssenter 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 av nyere blokkbebyggelse.

TOMT

Fellestomt, 4878 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 3.etasje. Adkomst via heis til leilighetsplan. Felles entré mellom hoveddel og hybel med dørcalling i oppgangen.

Hoveddel:

Entré/gang, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Hybel:

Stue/kjøkken og bad.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 7 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten en stor bod i kjeller på ca. 8 kvm.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

Vinduer og dører:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Balkongdør med 3 lags isolerglass.

Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate.

Balkong:

Balkong på ca. 7,4 m². Utført på betong dekke. Plastheller på gulv. Det er montert belysning og stikkontakter. Avrenning mot ytterkant balkong.

Rekkverk i stål med innfelte glassplater.

Innvendig:

Gulv: Trestavs parkett.

Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.

Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Frittstående dekker utført i armert betong.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Baderom:

Hovedbad: Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt.

Rommet har vannbåren gulvvarme. Plastsluk. Med utagbar vannlås for rens og

inspeksjon. Vegghengt toalett med innebygd susterne kasse.

Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i

glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil tilkoblet

balansert ventilasjonsanlegg.

Bad utleie: Tilsvarende oppbygning hovedbad.

Kjøkken:

Kjøkken hoveddel: Glatte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

Kjøkken utleiedel: Tilsvarende oppbygning hoveddel.

Tekniske installasjoner / utstyr:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Boligen har balansert ventilasjon. Vannbåren gulvvarme.

Automatsikringer i sikringskap. Hovedsikring på 40 amp.

Plassert i fellesgang, dvs. for hoveddel og utleiedel.

Sentralt brannvarslingssystem.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Daniel Martens. 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. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

- Nei. Mulig å installere.

2. Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

- Ja. Leiligheten er kjøpt ny med utleiedel.

BODER

Leiligheten disponerer bod på 8,2 kvm iflg. tilstandsrapport fra takstmann.

Standard

STANDARD

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende dokumenter foreligger

- Ferdigattest for oppføring av tre boligblokker med parkeringskjeller - 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.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme.

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Lys grønn - Energikarakter B

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 eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må

kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 327,- pr.mnd.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at felleskostnadene (ikke tv/bredbånd, kommunale avgifter og oppvarming) vil øke med 8% fra 01.07.24. 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 lån.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 91847175

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 875 319,- Som sekundærbolig Kr. 7 126 211,-

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 leiligheten.

DYREHOLD

Det opplyses ikke om dyrehold er tillatt eller ikke. Se husordensregler/vedtekter for utfyllende informasjon.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsoreliste.

Estimert leiepris for hybel kr. 13 500,- er basert på andre sammenlignbare hybler leid ut som er av lignende størrelse. Leietager som bor i leiligheten i dag betaler ca. kr.12 500,- pr. mnd. i leie. En ny leieavtale bør inngås mellom kjøper og leietager ved kjøp av bolig.

ANNET

Det pågår byggeaktivitet mellom sameiet og Grenseveien. Dette er forhold som ikke nødvendigvis påvirker leiligheten men kan påvirke sameiet i tiden framover.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet/borettslaget/tomannsbolig. Skjeggkre kan spre seg mellom leiligheter.

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 SERVICUTTER

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 besluttes

gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnbokblad. Det er tinglyst 14 servitutter på boligen som omhandler bl.a. bestemmelser om veg, reparasjon og vedlikehold, kloakkledninger fra Oslo kommune, bruksrett til uteareal, adkomstrettigheter/gangvei over eiendommer, erklæring om felles drift av uteareal, bestemmelse om avfallshåndtering, bestemmelse om forhøyning skum m.m.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. 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

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

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 boligbebyggelse iht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 23.04.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-4883 vedtatt 03.02.2016, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo). Reguleringsplan S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtatt 23.09.2018, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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. 08.08.2024:

Saksnr. 201108194: Fyrstikkalléen 19 - Fasadeendring - Letak Tillatelse gitt. Søknaden omfatter oppføring av et letak på sydøstfasaden på barnehagen i Fyrstikkalleen 19.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201108194>

Saksnr. 201913159: Fyrstikkalléen 21 - Bryting av brannskille - Fyrstikkalléen skole.

Tillatelse gitt.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201913159>

Saksnr. 202106511: Fyrstikkalléen 20 - Etablering av turvei Rammetillatelse gitt. Søknaden omfatter etablering av turvei til offentlig bruk mellom Fyrstikkalleen og Malerhaugveien.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202106511>

Pågående plansaker pr. 08.08.2024:

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. 202201642: Grensesvingen 12 med flere -
Avklaringsfase før offentlig ettersyn - Grensesvingen 2 - 18 -
Utvidelse av kontoreiendom
Det foreslås å utvide eksisterende kontoreiendom med et tilbygg
med samme formål, kontor/næring. Det foreslås at eksisterende
bebyggelse på 19 000 m² beholdes, og ny bebyggelse i
størrelsesorden 9 000 til 13 000 m² ut mot Grenseveien.
Dagslysforhold, møtet med bakkeplanet og bedring av forhold
for myke trafikanter vil være fokusområder i planarbeidet.
Høyder og plassering av ny bebyggelse må tilpasses det
eksisterende, og vil også vurderes ut fra virkning for
tilgrensende gater og byrom.

Følg saken her:

[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?
caseno=202201642](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202201642)

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 202 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 100 000,-))

kr 203 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 303 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 312 950,- (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. Egenerklæringsskjema 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: kr. 17 500,-

- Markedspakke: kr. 19 900,-

- Oppgjør: kr. 7 900,-

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

91-24-0065

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt

til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

HVITVASKING

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

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE

eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Halid Talic

SAKSBEHANDLERE

Halid Talic
EIE Ensjø
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 46 79 09 93 / E-post: ht@eie.no

Athina Møller Flaaten

Trainee

Mob: 48 22 84 11

[/ E-post: amf@eie.no

DITT NYE HJEM?







Grønnvoll allé 36

3. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



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

























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





















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







王

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

EIE eiendomsmegling











UP
↑



**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





























I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling















































1861 BAKER & HANSEN

BAKER HANSEN













BAR & RESTAURANT

MARKS







T
Retning seni

Item	Price
...	16,00
...	...
...	...
...	...
...	...
...	...

Ensjø
trum Direction city centre









shop tempo
WOLFFPULT
S&S
D&S
LUSTIG
P. & S.
Macque
p&e
Kogon



|||
HASLE TORG

10-20 (18)







intility arena



INFORMASJON & DOKUMENTER



ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 01.12.2021
201604948 - 80 Mari Helene Slagsvold
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 18 - 40 Eiendom: 130/219/0/0
Tiltakshaver: GRENSEVEIEN 97 BOLIG AS, Søker: ARCASA ARKITEKTER AS
v/Clarksons Platou Property Mgt
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Grønvoll allé 18 - 40

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker med parkeringskjeller - blokk A-B-C, mottatt 30.06.2020, med senere tilleggssupplering sist mottatt 29.11.2021.

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

Det er gitt endringstillatelse for fasadeendring, høydejustering på heisbygg og justering av planløsning og leilighetsoppdeling i vedtak den 25.08.2021.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201604948

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		30.10.2015	1/20
Plan - Takterrasser	L101	05.04.2016	1/27
Avkjørselsplan	A10 0 X 10	30.05.2016	11/5
Snitt rampe til parkeringskjeller	Unummerert	06.06.2016	11/6
Landskapsplan	L100	01.07.2016	13/3
Plan_Blokk A_1.etasje *)	A11-4-P-A-01	24.10.2019	68/12

Fasade_Blokk A_NORD	A15 A 00-01-2	24.10.2019	68/13
Fasade_Blokk A_SYD	A15 A 00-01-1	24.10.2019	68/14
Fasade_Blokk A_VEST	A15 A 00-01-4	24.10.2019	68/15
Fasade_Blokk A_ØST	A15 A 00-01-3	24.10.2019	68/16
Fasade_Blokk B_NORD	A15 B 00-01-2	24.10.2019	68/17
Fasade_Blokk B_SYD	A15 B 00-01-1	24.10.2019	68/18
Fasade_Blokk B_VEST	A15 B 00-01-4	24.10.2019	68/19
Fasade_Blokk B_ØST	A15 B 00-01-3	24.10.2019	68/20
Plan_Blokk C_kjeller - DEL 1	A11-4-P-C-U1-1	24.10.2019	68/21
Fasade_Blokk C_NORD	A15 C 00-01-2	24.10.2019	68/22
Plan_Blokk C_kjeller - DEL 2	A11-4-P-C-U1-2	24.10.2019	68/23
Plan_Blokk C_2.etasje	A11-4-P-C-02	24.10.2019	68/24
Plan_Blokk C_3.etasje	A11-4-P-C-03	24.10.2019	68/25
Plan_Blokk C_4.etasje	A11-4-P-C-04	24.10.2019	68/26
Plan_Blokk C_5.etasje	A11-4-P-C-05	24.10.2019	68/27
Plan_Blokk C_6.etasje	A11-4-P-C-06	24.10.2019	68/28
Plan_Blokk C_takplan	A11-4-P-C-TAK	24.10.2019	68/29
Fasade_Blokk C_SYD	A15 C 00-01-1	24.10.2019	68/30
Fasade_Blokk C_VEST	A15 C 00-01-4	24.10.2019	68/31
Fasade_Blokk C_ØST	A15 C 00-01-3	24.10.2019	68/32
Snitt_Blokk A_A-A	A14 S-A-00-01	24.10.2019	68/33
Snitt_Blokk B_A-A	A14 S-B-00-04	24.10.2019	68/34
Snitt_Blokk C_A-A	A14 S-C-00-06	24.10.2019	68/35
Snitt_Blokk A_B-B	A14 S-A-00-02	24.10.2019	68/36
Snitt_Blokk B_B-B	A14 S-B-00-05	24.10.2019	68/37
Snitt_Blokk C_B-B	A14 S-C-00-07	24.10.2019	68/38
Snitt_Blokk A_C-C	A14 S-A-00-03	24.10.2019	68/39
Plan_Blokk A_2.etasje	A11-4-P-A-02	24.10.2019	68/40
Plan_Blokk A_3.etasje	A11-4-P-A-03	24.10.2019	68/41
Plan_Blokk A_4.etasje	A11-4-P-A-04	24.10.2019	68/42
Plan_Blokk A_5.etasje	A11-4-P-A-05	24.10.2019	68/43
Plan_Blokk A_6.etasje	A11-4-P-A-06	24.10.2019	68/44
Plan_Blokk A_7.etasje	A11-4-P-A-07	24.10.2019	68/45
Plan_Blokk A_takplan	A11-4-P-A-TAK	24.10.2019	68/46
Plan_Blokk A_kjeller - DEL 1	A11-4-P-A-U1-1	24.10.2019	68/47
Plan_Blokk A_kjeller - DEL 2	A11-4-P-A-U1-2	24.10.2019	68/48
Plan_Blokk B_1.etasje - DEL 1	A11-4-P-B-01-1	24.10.2019	68/49

Plan_Blokk B_1.etasje - DEL 2	A11-4-P-B-01-2	24.10.2019	68/50
Plan_Blokk B_2.etasje - DEL 1	A11-4-P-B-02-1	24.10.2019	68/51
Plan_Blokk B_2.etasje - DEL 2	A11-4-P-B-02-2	24.10.2019	68/52
Plan_Blokk B_3.etasje - DEL 1	A11-4-P-B-03-1	24.10.2019	68/53
Plan_Blokk B_3.etasje - DEL 2	A11-4-P-B-03-2	24.10.2019	68/54
Plan_Blokk B_4.etasje - DEL 1	A11-4-P-B-04-1	24.10.2019	68/55
Plan_Blokk B_4.etasje - DEL 2	A11-4-P-B-04-2	24.10.2019	68/56
Plan_Blokk B_5.etasje - DEL 1	A11-4-P-B-05-1	24.10.2019	68/57
Plan_Blokk B_5.etasje - DEL 2	A11-4-P-B-05-2	24.10.2019	68/58
Plan_Blokk B_6.etasje - DEL 1	A11-4-P-B-06-1	24.10.2019	68/59
Plan_Blokk B_6.etasje - DEL 2	A11-4-P-B-06-2	24.10.2019	68/60
Plan_Blokk B_takplan - DEL 1	A11-4-P-B-TAK-1	24.10.2019	68/61
Plan_Blokk B_takplan - DEL 2	A11-4-P-B-TAK-2	24.10.2019	68/62
Plan_Blokk B_kjeller - DEL 1	A11-4-P-B-U1-1	24.10.2019	68/63
Plan_Blokk B_kjeller - DEL 2	A11-4-P-B-U1-2	24.10.2019	68/64
Plan_Blokk C_1.etasje	A11-4-P-C-01	24.10.2019	68/65

*) Plantegningen av 1.etasje i blokk A angir at lokalene er avsatt til *næringslokaler*, ikke spesifikt innen hvilket segment. Den spesifikke formålsbruken må søkes om i egen søknad.

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Fortum Oslo varme (FOV) har bekreftet at utførte arbeider med fjernvarmetilknytning for eiendommen er ferdig attestert den 23.05.2018, og bekreftet at dette gjelder alle 3 bygg i oppfølgingsmail den 29.11.2021.

Sluttdokumentasjon vann- og avløp

Sluttdokumentasjon for bygg A er gitt, jf Vann- og avløpsetatens brev den 22.06.2018.

Sluttdokumentasjon for bygg B og C er behandlet av Vann- og avløpsetatens saksnr. 16/04235-39 i flg. deres brev den 22.08.2018.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggtknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapporten for forurenset grunn er behandlet med avvik 03.12.2020.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

GRENSEVEIEN 97 BOLIG AS, v/Clarksons Platou Property Mgt, Munkedamsveien 62 C, 0270
OSLO



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



Balanse 2023

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



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
Sum annen driftsrelatert inntekt	860

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
Sum vedlikehold	50 544

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	10 167
Andre forskuddsbetalte kostnader	30 304
Sum forskuddsbetalte kostnader	40 471



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	
Eiers navn	_____
Sianatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

ORDENSREGLER FOR GRENSELUNDEN 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. FELLESAREALENE

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I GRENSELUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIET

Møtedato: onsdag, 6. mars 2024
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Scandic Helsefyr

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble forretningsfører v/ Serine Nergård foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble forretningsfører v/ Serine Nergård foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Rikhard Helle foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

24 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 24 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

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 245.278,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Geir Hallert ble valgt som styreleder for 2 år

Enstemmig godkjent.

5.2. Valg av styremedlemmer

Siri Hodne har trukket seg i som styremedlem.

Arne Martin Aanerud ble valgt som styremedlem for 2 år

Enstemmig vedtatt.

Beate Nøkleholm ble valgt som styremedlem for 2 år

Enstemmig vedtatt.

Katrin Andersen ble valgt som styremedlem for 1 år

Enstemmig vedtatt.

5.3. Valg av valgkomité

Truls Søbakk og Mia Iren Sether ble valgt som valgkomité for 2 år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Geir Hallert	På valg: 2026
Styremedlem:	Meron Tesfazion	På valg: 2025
Styremedlem:	Arne Martin Aanerud	På valg: 2026
Styremedlem:	Beate Nøkleholm	På valg: 2026
Styremedlem:	Katrin Andersen	På valg: 2025

Jan Søgård, Truls Søbakk og Mia Iren Sether sitter i valgkomitéen i perioden 2024/2025.

6. Innmeldte saker

6.1 Kameraovervåking Grenselunden

Forslagstiller:

Styret

Flertallskrav: To tredjedels (2/3)

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Styret får myndighet til å iverksette kameraovervåking over søppelbrønnene forutsatt at Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie gjør tilsvarende vedtak på sitt årsmøte.

Vedtak: Styret trakk saken på årsmøtet.

6.2 Endring av vedtektenes punkt 6.1

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 6.1 vil etter positivt vedtak endres til:

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 (i) inventar
- ii (ii) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- iii (iii) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- iv (iv) skap, benker, innvendige dører med karmen
- v (v) listverk, skillevegger, tapet
- vi (vi) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vii (vii) vegg-, gulv- og himlingsplater

viii (viii) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

ix (ix) vinduer og ytterdører

x (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.

Seksjonseier skal holde seksjonen fri for skadedyr.

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.

Endringsforslag:

Vedtektenes punkt 6.1 vil etter positivt vedtak endres til:

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 (i) inventar

ii (ii) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker

iii (iii) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

iv (iv) skap, benker, innvendige dører med karmen

v (v) listverk, skillevegger, tapet

vi (vi) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

vii (vii) vegg-, gulv- og himlingsplater

viii (viii) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

ix (ix) vinduer og ytterdører

x (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.

Seksjonseier skal varsle styret umiddelbart dersom det kommer skadedyr i leiligheten og følge det opp i samråd med styret.

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.

Endringsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Serine Nergård

Protokollvitne:

Rikhard Helle

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

Serine Nergård
serine.nergaard@solibo.no

11-03-2024 13:18:18 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

RIKHARD HELLE Norge

Signert med E-signere

Rikhard Helle
mrfinnen@hotmail.com

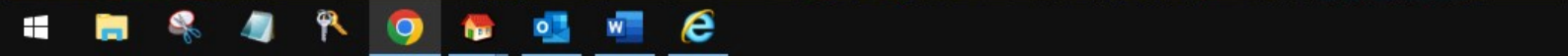
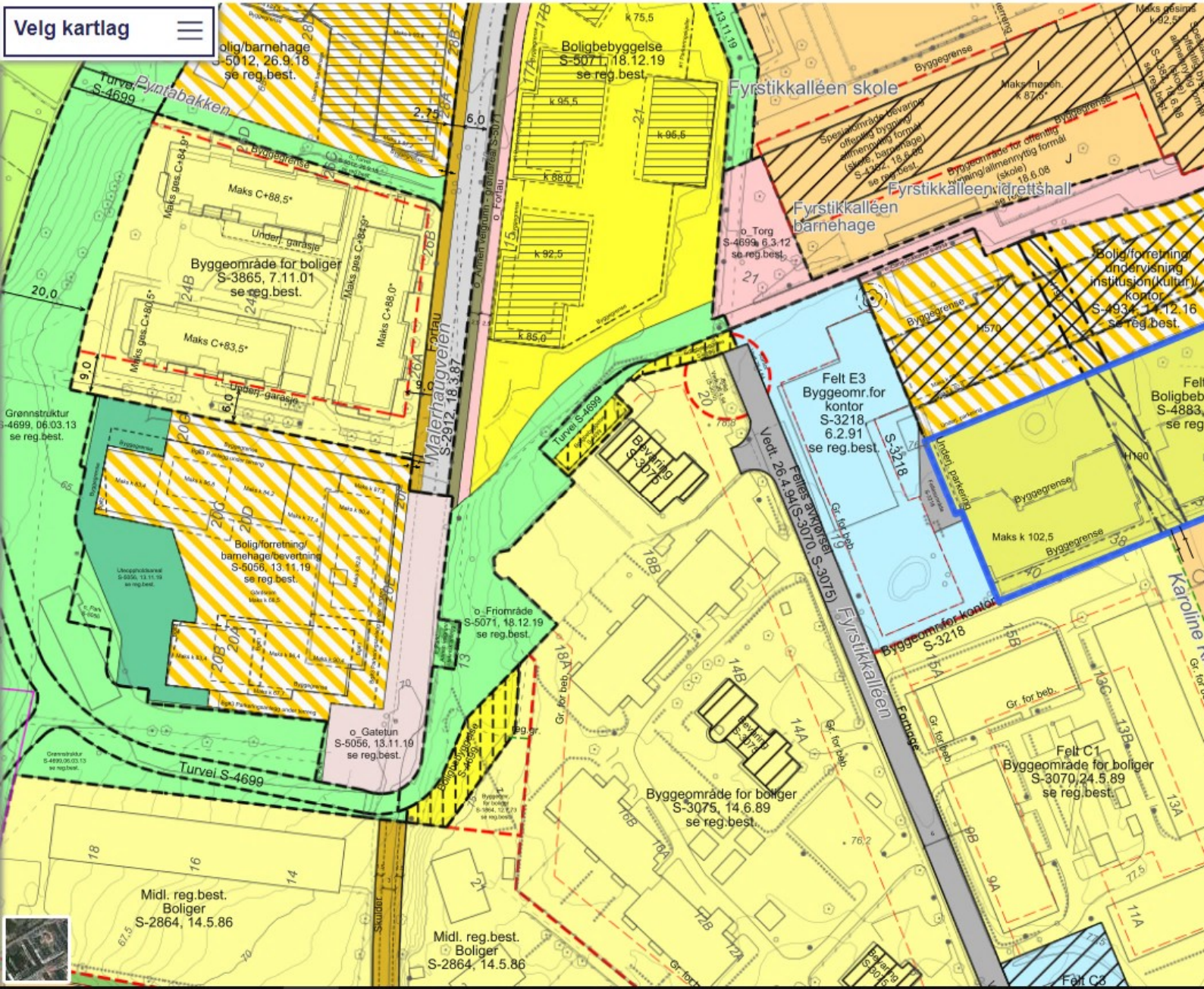
11-03-2024 19:59:11 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.180.154

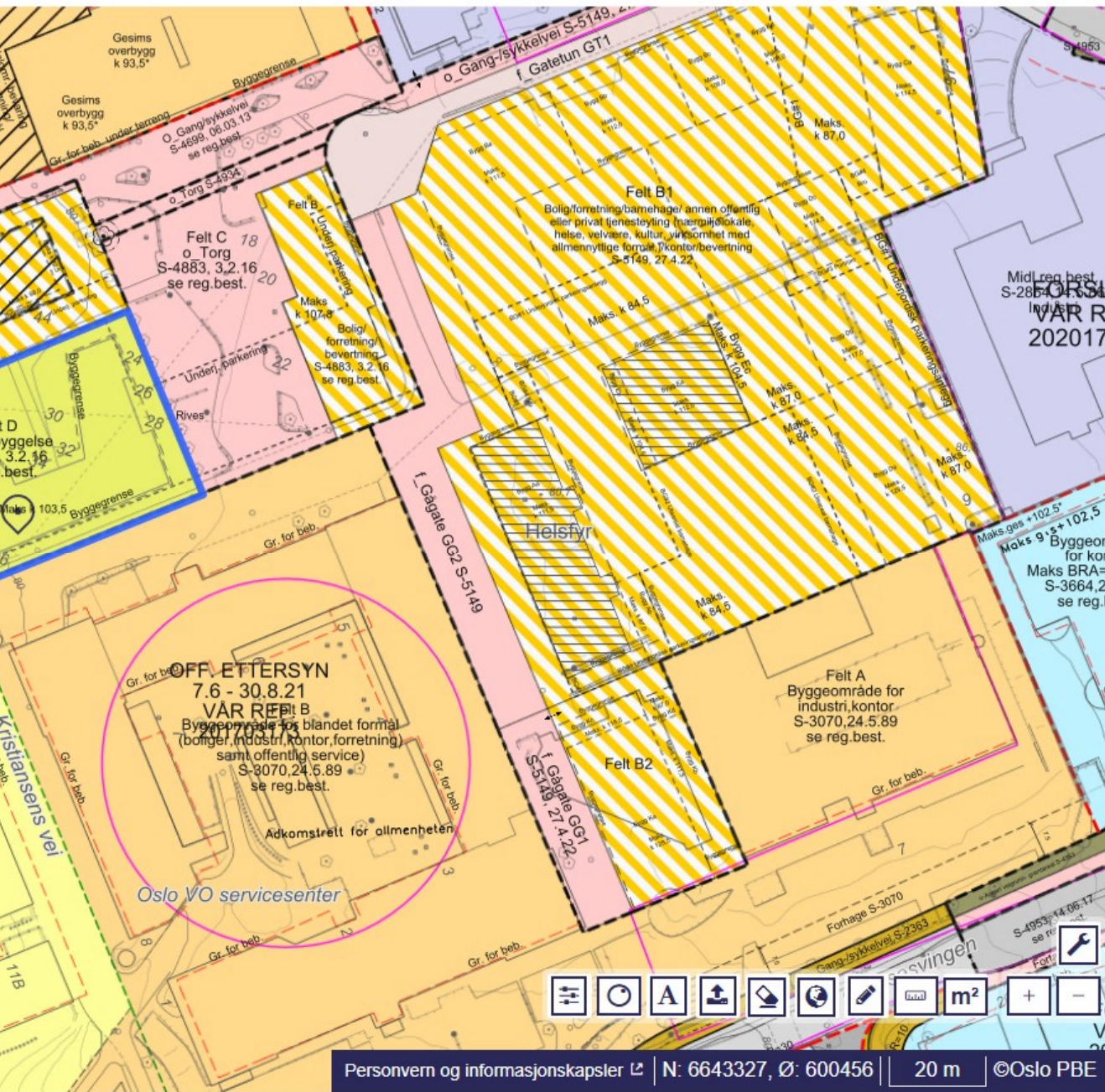


Velg kartlag



Del

Om tjenesten



Personvern og informasjonskapsler | N: 6643327, Ø: 600456 | 20 m | ©Oslo PBE

11:43
23.04.2024



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 m².

Tillat bruksareal for felt D skal ikke overstige BRA = 8 000 m².

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 m² BRA.

Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Ensidig nord- og østvendte leiligheter tillates ikke. 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 m² 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.

Ξ

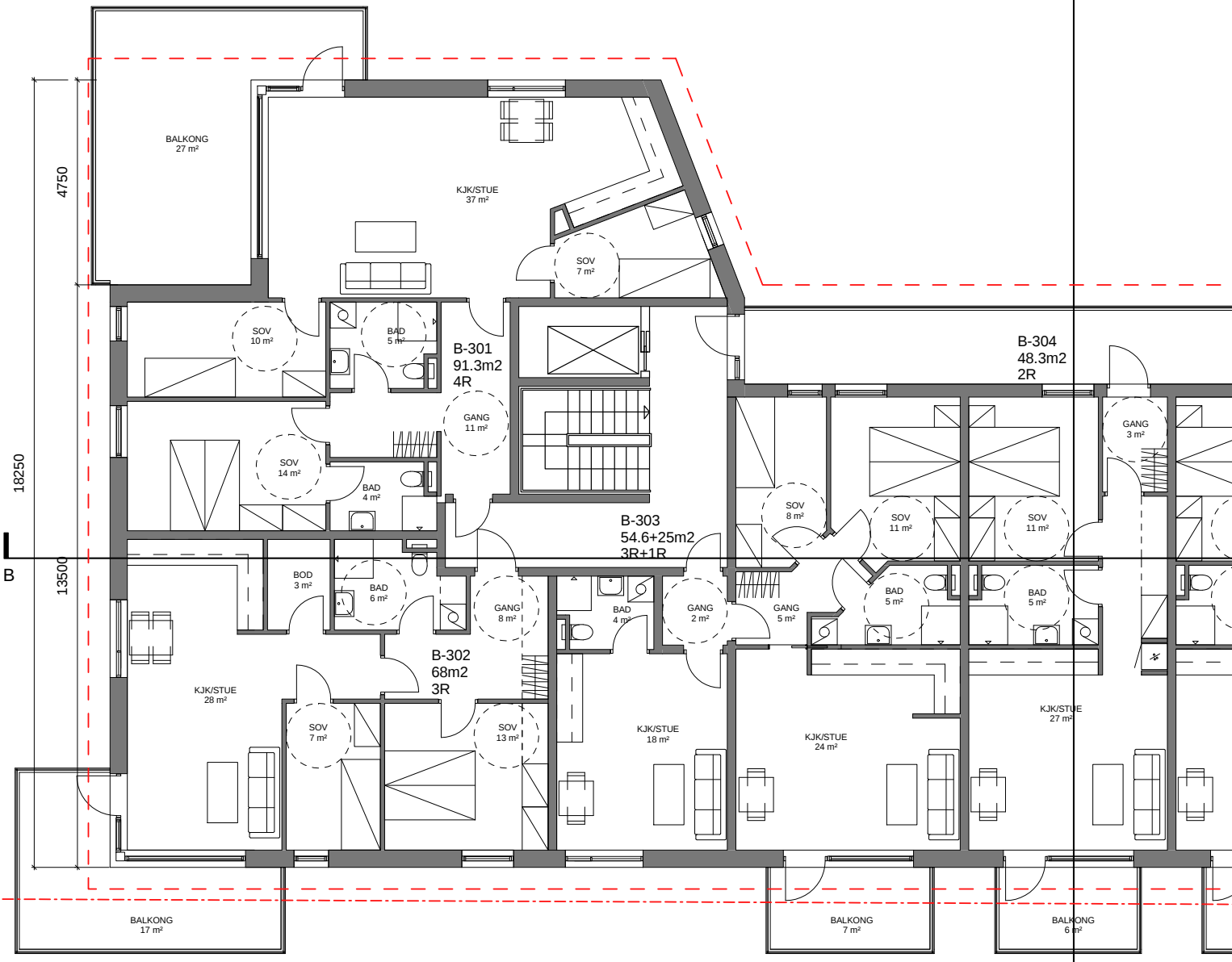
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

3267

9498

A 21974



18250
4750
13500
B

PLAN 3 ETG_ 1/100

44659

A

Tilstandsrapport

📍 Grønvoll allé 36, 0661 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 219, snr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 12.08.2024

Rapportdato: 19.08.2024

Oppdragsnr.: 14146-1687

Referansenummer: KS9450

Autorisert foretak: Martens Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel P. Martens

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no



Rapportansvarlig

Daniel P. Martens

Uavhengig Takstingeniør

daniel@martenstakst.no

940 03 908



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Balkongdør med 3 lags isolerglass. Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate

BALKONG

Balkong på ca 7,4 m2. Utført på betong dekke. Plastheller på gulv. Det er montert belysning og stikkontakter. Avrenning mot ytterkant balkong. Rekkverk i stål med innfelte glassplater.

BYGNING GENERELT

Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Gulv: Trestavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.
Frittstående dekker utført i armert betong.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Hovedbad: Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Vegghengt toalett med innebygd sisternes kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Bad utleie: Tilsvarende oppbygning hovedbad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hoveddel: Glatte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøll/frys. Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

Kjøkken utleiedel: Tilsvarende oppbygning hoveddel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Boligen har balansert ventilasjon. Vannbåren gulvvarme. Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp. Plassert i fellesgang, dvs for hiveddel og utleiedel. Sentralt brannvarslingssystem.

BOD

Bod 8,2 m2 iflg eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

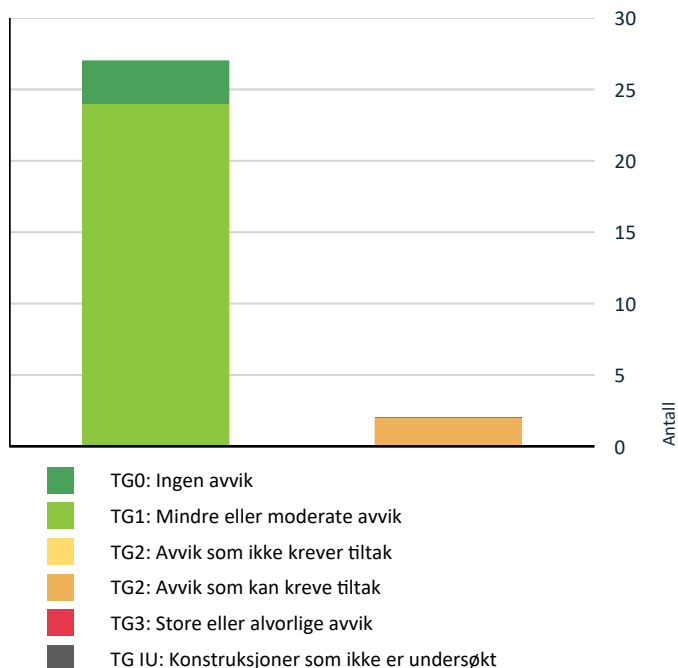
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/revirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Balkongdør med 3 lags isolerglass. Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 7,4 m². Utført på betong dekke. Plastheller på gulv. Det er montert belysning og stikkontakter. Avrenning mot ytterkant balkong. Rekkverk i stål med innfelte glassplater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Trestavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Frittstående dekker utført i armert betong.

TG 1 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2018. Tek 10 gjeldende ved oppføringen av badet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuger overgang vegg gulv i området ved toalett delvis skadet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Resilikomere i aktuelle områder.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.
Membranløsning ikke mulig å konstatere visuelt. Forholdet sett separat gis TG 2 iht NS 3600.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd systerne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Merk: Det mangler drenering fra innebygget systerne. Det er antatt etablert integrert lekkasjeløsning. Antatt mulig å innhente dok fra utbygger ved behov.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i tilliggende konstruksjoner. Fuktkontroll med Protimeter MMS viste ingen avvik

Det er utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsa tegn på fuktproblematikk.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

3. ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Bad fra 2018. Tek 10 gjeldende ved oppføringen av badet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

3. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spalte overgang vegg gulv i dusjsone ,samt i området ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Resilikonere i aktuelle områder.

3. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

3. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.
Membranløsning ikke mulig å konstatere visuelt. Forholdet sett separat gis TG 2 iht NS 3600.



3. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Vegghengt toalett med innebygd sisternes kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Merk: Det mangler drenering fra innebygget sisternes. Det er forutsatt at det er etablert integrert lekkasjeløsning. Antatt mulig å innhente dok fra utbygger ved behov.

3. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og innstallasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindingsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsa tegn på fuktproblematikk.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Glatte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Rørskap i gang hoveddel og i entre delt med utleiedel Med hovedstoppekraner for hhv hoved og utleiedel.



Fordelerskap i gang felles for utleiedel.
Merk. Skapdør med bøy. Må rettes ut.



Fordelerskap i hoveddel.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme.

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 forenklete 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.

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp. Plassert i fellesgang, dvs for hiveddel og utleiedel.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei (iflg eier)
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei (iflg eier)

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.

Sentralt brannvarslingssystem.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

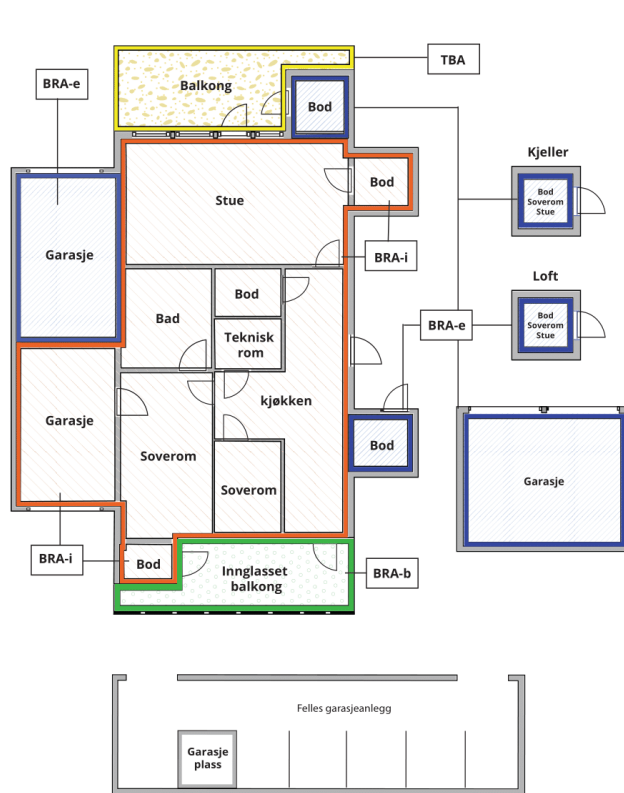
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	81			81	7
Kjeller		8		8	
SUM	81	8			7
SUM BRA	89				

Romfordeling

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

Kommentar

Merk: Utleiedel med BRA-i lik 25 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2024	Daniel P. Martens	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	219		103	4879 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Grønvoll allé 36

Hjemmelshaver

Haug Invest AS

Boligselskap

Grenselunden
eierseksjonssameie

Organisasjonsnr

921134991

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 800 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2024		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 tilleggssundersøkelser 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

Norsk takst, 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/KS9450>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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 tinglysning 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)



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Grenselunden Eierseksjonssameie
6. mars 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 Eierseksjonssameiet

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 06.03.2024
Tidspunkt: 18.00
Sted: Scandic Hotell - Helsefyrr Innspurten 7, Oslo

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	Per Christian Larsen	På valg:	2024
Styremedlem	Per Henning Arntsen	På valg:	2024
Styremedlem	Geir Hallert	På valg:	2025
Styremedlem	Siri Hodne	På valg:	2025
Styremedlem	Meron Tesfazion	På valg:	2025
Varamedlem	Kristian Ørjasæter	På valg:	2024

Valgkomitéens sammensetning

Medlem	Truls Søbakk	På valg:	2024
Medlem	Thomas Christian Sperre	På valg:	2024
Medlem	Jan Søgård	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/grensenlunden/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

Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

Forsikring

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 91847175

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 9 styremøter, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Noen av de oppgavene styret har jobbet med i perioden er:

- Etablering av hagegruppe
- Etablering av drifts- og vedlikeholdsgruppe, renser jevnlig terskel på heisene og følger litt ekstra med på tilstand i egen oppgang /blokk, har sørget for småmåking foran dørene til taket med god hjelp fra noen andre beboere
- Tømming av alle sandfang / overvannssluk i høst
- Innledet samarbeid med styret i GA 42-44
- Deler kostnader til vaktmestertjenster (inkl grønt og vinter) med GA 42-44.
- Etablert en liten samling med verktøy for utlån til beboerne
- Reparert skadet avfallskonteiner. Forsikrings sak
- Informasjonstavler - innflytterservice!
- Omregulering av næringseiendom
- Samarbeidsmøter med utbyggere.

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.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023



Årsregnskap 2023

for

Grenselunden Eierseksjonssameie

Orgnr: 921 134 991

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	-231 888	-111 635
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	236 464	-246 200
Endring av egenkapital	152 906	168 276
Verdiendring andel sameie	-22 691	42 328
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	412 061	-120 252
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	180 173	-231 888
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	928 710	929 098
Kortsiktig gjeld	748 537	1 160 986
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	180 173	-231 888



Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 031 576	3 494 722	3 954 686	3 278 952
Annen driftsrelatert inntekt	2	1 040 041	1 082 739	799 172	2 231 240
SUM DRIFTSINNEKTER		5 071 617	4 577 461	4 753 858	5 510 192
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	34 584	30 435	31 725	34 600
Styrehonorar/Lønn	4	245 278	215 854	225 000	245 278
Forsikring		265 265	278 845	300 000	291 800
Forretningsførsel		216 149	204 880	216 148	229 800
Revisjon		9 978	19 563	9 000	10 000
Kommunale avgifter		1 210 692	997 722	1 147 380	1 381 260
Energi/fyring		298 014	333 374	345 990	309 900
Kabel-TV/internett		783 545	673 104	700 000	848 660
Kostnader Grenselunden Garasjesameie	5	154 032	140 028	140 028	162 300
Vedlikehold	6	965 388	1 369 919	620 000	705 832
Vaktmestertjenester		233 286	217 553	225 000	255 312
Renhold		129 800	205 750	180 000	134 400
Andre driftskostnader	7	266 450	174 834	294 500	368 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		4 812 462	4 861 861	4 434 771	4 977 742
DRIFTSRESULTAT		259 155	-284 399	319 087	532 450
FINANSINNEKTER OG KOSTNADER					
Finansinntekter		0	42 328	0	0
Finanskostnader		22 691	4 129	4 500	0
RESULTAT FINANSPOSTER		22 691	-38 199	4 500	0
Resultat		236 464	-246 200	314 587	532 450
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	236 464	-246 200		
SUM DISPONERING		236 464	-246 200		



Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	5	-5 839	16 852
SUM ANLEGGSMIDLER		-5 839	16 852
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-37 852	189 264
Forskuddsbetalte kostnader	9	289 549	249 685
Andre kortsiktige fordringer		105 000	105 000
Bankinnskudd		572 013	385 149
SUM OMLØPSMIDLER		928 710	929 098
SUM EIENDELER		922 871	945 950
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	174 334	-215 036
SUM EGENKAPITAL		174 334	-215 036
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		42 043	297 790
Skyldige offentlige avgifter	10	8 851	8 206
Brenselsregnskap	11	292 109	463 736
Annen kortsiktig gjeld	12	405 533	391 254
SUM KORTSIKTIG GJELD		748 537	1 160 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		922 871	945 950

Balansen er elektronisk signert med BankID ihht selskapets signaturrettigheter.



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 DRIFTSINNTEKT	2023
Kabel-TV/Internett	773 012
Elbillading	118 985
Oppvarming	-2 356
Ekstra kapitalinnkreving	150 000
Annen inntekt	400
Sum annen driftsinntekt	1 040 041

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 34 584.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 245 278.

NOTE 5 - KOSTNADER SAMEIE/ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG

Selskapet eier 2240 /4752 deler av Grenselunden Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Grenselunden Garasjesameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Grenselunden garasjesameie og utgjør kr 149 353 pr. 31.12.22.

Selskapets andel i Grenselunden Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Grenselunden Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie."

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	23 204
Vedlikehold VVS	46 099
Vedlikehold elektro	19 701
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	157 480
Drift/vedlikehold heis	224 580
Vedlikehold brannsikring	237 825
Vedlikehold fyringsanlegg	164 443
Vedlikehold felles vaskeri	84 599
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 128
Diverse vedlikeholdskostnader	5 329
Sum vedlikehold	965 388



NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	10 745
Snøbrøyting/gressklipping	2 954
Leie datasystemer	284
Verktøy og redskap	5 895
Programvare/lisenser	11 940
Nøkler og låser	61 104
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	1 126
Dører og porter	5 094
Honorar rådgivning revisjon	33 753
Fellesarrangement	5 079
Vakthold	8 264
Annen fremmed tjeneste	21 625
Annen kontorkostnad	1 292
Kontingenter	1 899
Servicekostnad	47 488
Øredifferanser	-26
Bank og kortgebyrer	7 804
System- og transaksjonskostnader	23 608
Velferdskostnader	5 000
Konstaterte tap på fordringer	1 523
Sum andre driftskostnader	266 450

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-215 036
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	152 906
Overført til/fra egenkapital	236 464
Opptjent egenkapital 31.12	174 334

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	72 701
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	214 328
Andre forskuddsbetalte kostnader	2 520
Sum forskuddsbetalte kostnader	289 549

NOTE 10 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	6 159
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 692
Sum skyldige offentlige avgifter	8 851



NOTE 11 - BRENSELREGNSKAP

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk iht måleravlesning. Sum brenselkostnader avregnes mot forskuddsbetalt brensel.

Kostnader på oppvarmingsanlegget 2023	1 054 026
Forskuddsbetalt fra eierne 2023	1 346 135
Sum brenselregnskap	-292 109

Avregnet periode: 01.07.2023-31.12.2023

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	366 047
Annen kortsiktig gjeld	25 000
Utlegg	1 742
Sum annen kortsiktig gjeld	392 789

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. 245 278,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Valgkomité fremlegger sin innstilling på møtet

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomité fremlegger sin innstilling på møtet

5.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomité fremlegger sin innstilling på møtet

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomité velges på årsmøtet

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Kameraovervåking Grenselunden

Forslagsstiller:

Styret

Flertallskrav: To tredjedels (2/3)

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret ønsker å sette opp et kamera som dekker avfallsbrønnene. Området som konteinerne står på eies av Grenselunden eierseksjonssameie, men brønnene benyttes også av Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie. Vi har hatt en ødelagt konteiner etter en påkjørsel og det lot seg ikke gjøre å få noen til å ta ansvar for påkjørselen. Det endte med forsikringssak og kostnader for sameiet. Det er stor trafikk på og rundt dette området både av biler og fotgjengere. Plassen brukes til parkering i forbindelse med henting og bringing av barn til Fyrstikkalleen barnehage. I flere år framover vil det være



byggeaktivitet på nabotomta og store lastebiler og anleggsmaskiner forventes å bevege seg nært avfallsbrønnene.

Formålet med kameraovervåking vil være sikkerhet. Kamera vil kunne gjøre styret i stand til avdekke skader på avfallsbrønnene. I tillegg vil det være mulig å avdekke hendelsesforløp dersom det skulle skje en ulykke med barn eller andre fotgjengere på grunn av den ureglementerte parkeringen som stadig skjer.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret får myndighet til å iverksette kameraovervåking over søppelbrønnene forutsatt at Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie gjør tilsvarende vedtak på sitt årsmøte.

6.2 Endring av vedtektenes punkt 6.1

Forslagsstiller:

Styret

Flertallskrav: To tredjedels (2/3)

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret ser behov for å legge til følgende i vedtektenes punkt 6.1 som omhandler seksjonseiers vedlikeholdsplikt:

«Seksjonseier plikter å holde sin seksjon fri for skadedyr»

Bakgrunnen for forslaget er ansvarliggjøring av seksjonseier ved lokale tilfeller av skadedyr. Ved større utbrudd vil fremdeles bygget forsikring kunne benyttes og styret vil iverksette koordinerte tiltak.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 6.1 vil etter positivt vedtak endres til:

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

Seksjonseier skal holde seksjonen fri for skadedyr.

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.



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	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240065		
Adresse	Grønvoll allé 36				
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?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Hans Martin	Etternavn	Haug / Haug Invest AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke
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, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
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 Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av 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 forsikringssselskapet, 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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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

Opprettet: 15/08/2024 15:36:19 (EES-versjon: 2)

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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/264/3266785/qkffyrbw>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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



Halid Talic

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 79 09 93

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no