

Æ

Grønvoll allé 64

0661 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Mahan Ronaghi

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 85 22 63

mr@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E



Halid Talic

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 79 09 93

ht@eie.no

EIE Ensjø

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	104
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 64, 0661 OSLO

MATRIKSEL

Gnr. 130 Bnr. 74 Snr. 116 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 85 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 80 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12 kvm

AREAL

Primærom: 80 kvm, Bruksareal: 85 kvm, BRA-i: 80 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 12 kvm

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

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2022

TOMT

Eiet tomt kvm

PRISANTYDNING

7 400 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Daniel P Martens Takstdato: 17.09.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 4 084,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 185 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 400 000,-))

kr 186 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 586 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 595 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 719,- pr. mnd.

Herav:

Fjernvarme 1.134,-

Felles brøk bolig 2.333,-

Felles likt bolig 252,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

EIER

Natalia Domaniuk Anatolii Tanashchuk

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Grønvoll allé 64!

En moderne 3-roms leilighet med god standard og egen balkong på 12 kvm. Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Helsfyr, med flotte fasiliteter i nærområdet.

Leiligheten består av entré, gang, åpen stue/kjøkken løsning, bad og to soverom. Det er egen flott balkong på 12 kvm, samt kjellerbod på 5 kvm.

Videre har leiligheten delikate farge -og materialvalg med praktiske løsninger. Det er flotte fellesarealer, samt en solrik takterrasse i sameiet.

Kvaliteter:

- Moderne 3-roms leil.
- Balkong 12 kvm

- To soverom
- Kjellerbod 5 kvm
- Åkonto v.v/fyr inkl. i felleskostn.
- Åpen stue/kjøkken løsning
- Flotte fellesarealer
- Felles takterrasse m/utsikt og sol
- Delikate farge -og materialvalg
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Flotte fasiliteter i nærområdet
- Kort vei til Helsfyr t-banestasjon

PARKERING

Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten.

Det ligger per i dag flere parkeringsplasser ledige på finn i naboblokken(Malerhaugveien 25). (22.11.2024)

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)

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt til ved Fyrstikktorget og alt det har å tilby. Her bor du i et historisk miljø med umiddelbar nærhet offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Området er bynært, men likevel barnevennlig og sameiet ligger skjermet for trafikken med parkmessig opparbeidet fellesarealer.

Området er sjarmerende og består av en fin blanding av velholdte blokk-, næring- og småhusbebyggelse samt opparbeidede grøntområder. Hundrevis av ansatte har sitt daglige virke her. Dette skaper et godt forretningsgrunnlag for alle butikkene og servicetjenestene på Fyrstikktorget som ligger rett ved boligen. Her finner du blant annet en søndagsåpent Jokerbutikk, apotek, frisør, helsestasjon, en sushibar, Baker Hansen, Karoline pub, Fresh Asian Fusion mm.

Ensjøbyen er et fantastisk boligområde. Dette regnes som fremtidens bydel, med rikelig med servicetilbud, idylliske parker, el-sparkesykler tilgang, Fadoora og Wolt mulighet(matlevering), flere sykkelveier, og kun ca. 5 minutter med T-banen inn til Oslo S. Her får du det beste av to verdener, med alt du trenger like rundt hjørnet. På Ensjø skal det oppføres rundt 7000 nye, energivennlige boliger i alle prisklasser. Samtidig vil området være lysere og luftigere enn det som er vanlig i sentrumsgatene. Det kulturelle tilbudet vil bli bredt, med et rikt butikktvalg og

både kino, gallerier, teater og konsertsaler. Det planlegges også nye treningssentre og ulike aktivitetsplasser. For mer informasjon om utviklingen av området Ensjø og Hovin anbefales det å ta en kikk på www.ensjobyen.no og www.ensjo3d.no.

Leiligheten ligger i gangavstand til skøytebanen Valle Hovin, samt til den nye ishallen Jordal Amfi. Jordal Amfi og Valle Hovin ligger alle i gangavstand, og friarealene rundt Valle Hovin og Valhall Arena er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Hovindammen er en liten idyll, med omkringliggende gangstier, sittebenker, grønne lunger og et rikt fugleliv. Det er kort vei til Tøyenbadet, som er Norges best besøkte bad. I tillegg er kort vei til vakre tur- og friluftsområder som Kampen Park og Tøyenparken, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. Det er også fint å gå tur eller sykle langs den naturskjønne Alnaelva.

I området kan du buldre i Klatreverket Bryn, se elitekamper i fotball ved nye Intillity Arena, eller skate ved Fyrstikkalleen skatepark. På Hasle Torg og i Valhall finner man også moderne og populære treningssenter. Med svært god offentlig kommunikasjon er også de fleste av hovedstadens tilbud lett tilgjengelige. Kampen og Vålerenga har ellers et hyggelig utvalg av restauranter og kafeer.

Servicetilbud:

I nærheten finner du også Kiwi og Rema 1000. Rema1000 ved intillity og rema1000 på Ensjø er søndagsåpne. Etterhvert som nye Ensjøbyen utvikles vil det komme mange ytterligere butikker. Ensjø Torg, Hasle torg, Tveita senter, Bryn senter, Tøyen, Grønland Basar og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Offentlig kommunikasjon - knutepunkt t:

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss. Nærmeste holdeplass er Helsfyr, med både T-bane, flybuss, taxiholdeplass og buss - blant annet går 21-bussen hele døgnet. I tillegg er det ny, moderne T-banestasjon på Ensjø, og det tar kun 5 min inn til sentrum. Det er kun ca. 500 meter til Helsfyr T- bane og ca. 700 meter til Ensjø T-bane.

Skoler og barnehager:

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Teglværket skole er en ny barne- og ungdomsskole, bygget på den gamle teglverkstomta ved siden av Hasle stasjon. August 2015 åpnet skolen offisielt som en 1-4 skole. Skolen utvider med ett trinn årlig over de kommende årene, og vil bli en fullskala 1-10 skole fra 2021, da med ca. 800 elever. For elever i ungdomstrinnene er det umiddelbar nærhet til Fyrstikkalleen skole som er kombinert ungdomsskole og videregående. Ni barnehager er planlagt i forbindelse med utbyggingen av Ensjøbyen, og flere av dem er allerede i full drift. Det er kort vei til flere barnehager der blant annet Fyrstikkalleen barnehage og Valle Hovin idrettsbarnehage er noen av de nærmeste.

BEBYGGELSE

Området består av nyere blokkbebyggelse, småhusbebyggelse,

parker og næringseiendom.

TOMT

Eiet tomt, 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 barnehage tilbud 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. Oppgangen har dørcalling.

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

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på ca. 12 kvm.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 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 2-lags glass. Aluminiumsbeslag utside ramme og karm. Balkongdør med 3 lags isolerglass. Aluminiumsbeslag utside ramme og karm. Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert og iht gjeldende krav i "forskrift om brannforebygging". Glatt overflate.

Balkong:

Balkong på 11,7 m2. Utført på betong dekke. Det er lagt terrassebord i impregnert treverk. Det er montert belysning og stikkontakter. Avrenning overvann mellom spalter i terrassebord. Rekkverk i stål med stående spiler.

Innvendig:

Gulv: Enstavs parkett. Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Tak: Malt betong. Sparklet og malt gips. Frittstående dekker utført i armert betong. Innvendig har

boligen malte glatte dører.

Baderom:

Badet er et prefabrikkert modulbad produsert på fabrikk. Forutsatt SINTEF GODKJENT. Vegger: Fliser. Tak: Himlingsplater i metall. Flislagt gulv. Vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler. Sluk og membranløsning forutsatt iht retningslinjer modulbad. Vegghengt toalett med innebygd susterne kasse. Vegghengt servant. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Kjøkken:

Glatte fronter. Laminert benkeplate. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integreerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys. Automatisk lekkasjesikring er innstallert. Komfyrvakt er installert.

Tekniske installasjoner / utstyr:

Plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekraner. I bad. Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Boligen har balansert ventilasjon. Automatsikringer i sikringskap. Hovedsikring på 63 amp. Sentralt brannvarslingssystem. Sprinkleranlegg.

Alle bygningsdeler har mottatt TGO - TG1.

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.

Det foreligger ingen informasjon fra selgers egenerklæringsskjema.

BODER

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 kvm.

Standard

STANDARD

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende dokument foreligger:

- Ferdigattest gjeldende oppføring av boligblokk datert 15.02.2024

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

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

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

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

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme. I stue/kjøkken og entre/gang. I badrom både vannbåren gulvvarme og varmekabler.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løssøre 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 i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 719,- pr.mnd.

Herav:

Fjernvarme 1.134,-

Felles brøk bolig 2.333,-

Felles likt bolig 252,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. 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.

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

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 3776 kwh pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameie har p.t ingen lån.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Polisenummer: 8573415

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 899 065,- Som sekundærbolig Kr. 7 596 258,-

Formuesverdien er ikke fastsatt. Tallene er hentet fra Skatteetatens ligningskalkulator.

SAMEIE

Sameie: Kongsløkken Sameie, Orgnr: 930517224

Generelt om sameiet:

- Består av 131 seksjoner
- Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Autorisert regnskapsfører: Miglena Todorova
- Revisor: PWC

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

DIVERSE

Garderobeskap, samt plissegardinerer/solskjerming i stue og lite soverom medfølger også.

Mulighet for at annet inventar kan medfølge. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

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

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad.

1955/13113-2/105 Bestemmelse om veg 17.10.1955

Overført fra: 0301-130/74

Gjelder denne registerenheten med flere

1957/15678-1/105 Bestemmelse om veg 17.12.1957

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Overført fra: 0301-130/74

Gjelder denne registerenheten med flere

1960/6812-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 09.06.1960

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-130/74

Gjelder denne registerenheten med flere

1960/8540-1/105 Erklæring/avtale 12.07.1960

Vedtatt av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-130/74

Gjelder denne registerenheten med flere

1970/1076-1/105 Erklæring/avtale 21.01.1970

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: 0301-130/74

Gjelder denne registerenheten med flere

1974/12793-1/105 Erklæring/avtale 28.06.1974

Vedtatt av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

Overført fra: 0301-130/74

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/1131410-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk 07.10.2022 21:00

Rettighetshaver:OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Bestemmelse om grøfter/kummer

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/1144784-1/200 Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg 11.10.2022 21:00

Rettighetshaver:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/1359105-1/200 Erklæring/avtale 30.11.2022 21:00

Rettighetshaver:OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Avtale om lysmaster

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de

begrensningene som følger av sameieforholdet og

eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren

kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal

meldes styret.

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

VEI/VANN/KLOAKK

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

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

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 15.02.2023 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-5057 vedtatt 13.11.2019, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

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

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

Pågående byggesaker pr.11.09.24:

- Saksnr. 202000818: Malerhaugveien 28 - Etablering av turvei lgangsettingstillatelse gitt.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202000818>

- Saksnr. 202010817: Malerhaugveien 15 - 17 - Riving av eksisterende bebyggelse

lgangsettingstillatelse gitt.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202010817>

Pågående plansaker pr. 11.09.24:

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

Fyrstikktorget Eiendom v/Stor Oslo Eiendom AS foreslår å omregulere Karoline Kristiansens vei 1-9 til bolig/forretning/kontor med mer, samt torg og gatetun. Eksisterende bebyggelse foreslås regulert med hensynssone bevaring og dagens bruk videreføres. I tillegg foreslås det to høyhus på henholdsvis 53 og 76 meter med i hovedsak boliger og utadrettede funksjoner på gateplan. Forslagsstiller fremmer også et alternativ 2 med byggehøyde på maksimalt 42 meter.

Følg saken her:

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

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

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

Følg saken her:

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

- Saksnr. 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>

- Saksnr. 202214130: Grenseveien 65 - Dialogfase før offentlig ettersyn - Oppføring av ny ungdomsskole på Ensjø
- Oslobygg KF foreslår å regulere ny 8-parallell ungdomsskole (720 elever) i Grenseveien 65-67. Plan- og bygningsetaten anbefaler at planområdet utvides til å inkludere Gladengveien 17, og at gjenbruk og transformasjon av eksisterende bygninger legges til grunn.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022159519&fileid=10551927>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 185 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 400 000,-))

kr 186 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 586 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 595 450,- (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: 17 900,-

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

- Markedspakke: 19 900,-

- Oppgjør: 8300,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

91-24-0226

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre 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 Mahan Ronaghi

SAKSBEHANDLERE

Mahan Ronaghi

EIE Ensjø

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 98 85 22 63 / E-post: mr@eie.no

Halid Talic

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 46 79 09 93

[/ E-post: ht@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?







Grønvoll allé 64, snr 116

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



























The Clean Code
The Phoenix Project
The Phoenix Project

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

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

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









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

EIE eiendomsmegling



















































Flügger

BAKE



BAKER & HANSEN

R HANSEN

BAKER



NO ENTRY



NO ENTRY

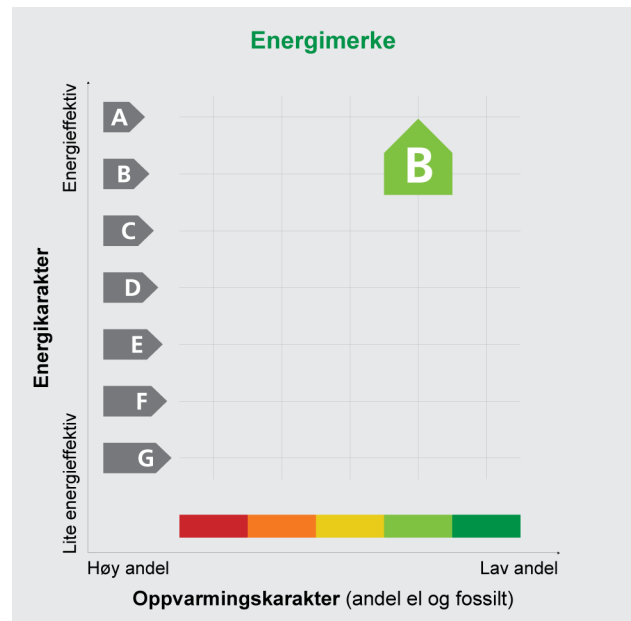


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Grønvoll Allé 64
Postnr	0661
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	130
Bnr.	74
Seksjonsnr.	116
Festenr.	
Bygn. nr.	300833561
Bolignr.	H0306
Merkenr.	A2022-1457773
Dato	05.12.2022



Innmeldt av: Consea AS v/ Desmond Chan

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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2022

BRA: 81,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grønvoll Allé 64

Postnr/Sted: 0661 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0306

Dato: 05.12.2022 09:58:53

Energimerkenummer: A2022-1457773

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Consea AS v/ Desmond Chan

Gnr: 130

Bnr: 74

Seksjonsnr: 116

Festenr:

Bygnnr: 300833561

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	130
Bnr.	74
Snr.	116
Fnr.	
Gateadresse	Grønvoll Allé 64
Postnummer	0661
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	300833561
Bolignr.	H0306
Beskrivelse bolig/bygning	A306
Dato fil opprettet	04.12.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	13 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	81 m ²
Totalt BRA	81 m ²
Oppvarmet luftvolum	219 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	71,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	30 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,55 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,800
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.12.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Consea AS
Navn person	Desmond Chan

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	11,0
---------------	------

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,1
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	0,6
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	1,8
TotaltNettoEnergibehov	83,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6915 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	85,37 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3965 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	85,37 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6915 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3749 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3166 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6915 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	36 %
--------------------------------------	------

STAV ARKITEKTER AS
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 15.02.2024
202002522 - 147 Andreas Juul Bergene

Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 62 - 72, Eiendom: 130/74/0/0
MALERHAUGVEIEN 23

Tiltakshaver: MALERHAUGVEIEN 19 23 AS Søker: STAV ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Grønvoll allé 62 - 72, Malerhaugveien 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg, mottatt 15.01.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202002522			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 3. etasje			1/38
Plan 4. etasje			1/39
Plan 5. etasje			1/40
Plan 6. etasje			1/41
Plan 7. etasje			1/42
Plan tak			1/43
Langsnitt 1-1			1/45
Tverrsnitt 2-2 og 4-4			1/46
Tverrsnitt 3-3			1/47
Avkjørselsplan	T Z 001	10.02.2020	19/6
Landskapsplan	L-BS-01-06	07.06.2022	113/6
Situasjonsplan	A-10-00-00-01	19.05.2020	119/4

Plan 02	A2202At	29.09.2022	126/3
Fasade gavl	A4201At	29.09.2022	126/4
Fasade gårdsrom 1	A4202At	29.09.2022	126/5
Fasade gårdsrom 2	A4203At	29.09.2022	126/6
Fasade øst	A4207At	29.09.2022	126/7
Fasade nordøst	A4206At	29.09.2022	126/8
Fasade 1	A4204At	29.09.2022	126/9
Fasade 2	A4205At	29.09.2022	126/10
Plan 01	A2201At	07.11.2023	146/10
Plan U2	A22U1At	07.11.2023	146/11
Plan U1	A22U1At	07.11.2023	146/12

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 15.01.2024.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 26.01.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:

MALERHAUGVEIEN 19 23 AS, c/o Urbanium AS, Postboks 1688 Vika, 0120 OSLO

HUSORDENSREGLER FOR KONGSLØKKEN SAMEIE

VEDTATT I ÅRSMØTE 20.03.2024

§1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av sameieloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

1. Unødig støy skal unngås. Det skal være alminnelig ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl 23.00 og kl 07.00. På søndager og helligdager gjelder nattero til kl 10.00.
2. Reparasjonsarbeider, banking, bruk av drill og annet arbeid som skaper støy skal ikke forekomme etter kl. 20.00. I tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 er det forbudt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider. Meddeler arbeidet ekstra støy må dette varsles naboene.
3. Fester og arrangementer som må antas å kunne sjenere naboer, skal varsles på forhånd i god tid med forventet varighet og kontaktinformasjon.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

1. Det er forbudt å sette fra seg gjenstander utenfor inngangsdøren til leiligheten, i felles trapperom, eller i ganger da dette er i strid med brannforskrifter og sperrer rømningsvei samt at dette er til hinder for renholder. Andelseierne er økonomisk ansvarlig for ødelagt gulvbelegg eller oppskrapede vegger som følger av slik handling. Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt.
2. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.
3. Sykler, El sparkesykkler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

4. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.
5. Det er forbudt å frakoble arm til dørlukker i oppgangsdørene for å holde dem åpne. Dørene skal ikke holdes åpne uten tilsyn.
6. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male utvendige flater, antenner/parabol, levegger eller lignende.
7. Gjerde på platting i 1. etg skal ikke være høyere enn 70 cm. Gjerde må være godkjent av styret.
8. Brannventil i oppgangene skal ikke åpnes, utenom utlufting etter brann. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

§ 4. Sikkerhet

1. Garasjeportdør og felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dører til kjellerrom som tavlerom, sykkelparkering og boder.
2. Barn skal ikke oppholde seg alene på takterrassen.
3. Beboerne skal ikke slippe inn uvedkommende i garasjen eller oppgangene.
4. Tap av nøkler eller portåpner skal meldes til styret omgående.

§ 5. Brannforebyggende sikkerhet

1. Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og det skal være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.
2. Utløses det sentrale røykvarslingsanlegget tilkalles Brannvesenet. Hvis brannvesenet skal avlyses, må alarmen avstilles innen 2 minutter på branntavle i første etasje ved inngangsdøren. Følg egen instruks ved branntavlen. Erstatningsansvar kan påberegnes.
3. Gårdsplass, takterrasse, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, og kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei og for at utrykningskjøretøy og personell skal komme uhindret frem.
4. Dør til branntrapp må ikke holdes åpen.
5. Grilling med kull på balkong/veranda er forbudt på grunn av brannvern. Gass eller elektrisk grill er godtatt på balkong/veranda.
6. Det skal ikke oppbevares brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden.
7. Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller.
8. Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer, inkludert takterrasse. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper eller snus fra balkongene, eller for øvrig på fellesområdene, inkludert takterrassen.

9. Det er ikke anledning til å bruke bodområdet som lekeplass eller oppholdssted.

Bodområdet skal holdes ryddig og boder skal kun benyttes til lagring. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesområder i bod-området.

10. Erstatningsansvar vil oppstå dersom skade påføres en annens eiendom, dette gjelder også for gjester, håndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.

§ 6. Avfallshåndtering

1. Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

2. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønn, lilla og restavfallsposer.

3. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder.

4. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

5. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Kostnader til opprydding vil bli belastet den som forsøpler.

§ 7. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjen. De som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

1. Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen samt at porten er lukket før man kjører videre.

2. Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakkering av bil, mc, sykler eller lignende er forbudt.

3. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på respektive oppmerkede plasser. Håndhevelse av dette kan bli overdratt til ett parkeringsselskap.

4. Parkeringsplass som ikke benyttes kan leies ut til andre beboere i sameiet. Lading av el-bil er bare tillat fra egen ladeboks.

5. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.

6. Det er ikke lov til å bore hull eller montere opphengsløsninger i tak eller på vegg.

7. Fellesarealer i garasjen skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller søppel.

8. Ved varslet service og felles rengjøring av garasjeanlegget plikter den enkelte å fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer relatert til renhold fra styret. Oppfylles ikke dette, vil styret v/ OBOS utstede en bot til eier av p-plass for manglende fjerning av kjøretøy. Botens størrelse fastsettes av styret. Styret har plikt til å varsle om service og renhold 2 uker i forkant.

9. Det er ikke lov til å parkere utenfor oppmerkede plasser. Feilparkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

§ 8. Heis

1. Heisene har en spesiell sikkerhetsfunksjon som gjør at blokkering av dørene kan medføre at heisen går i stopp-tilstand. Heisleverandøren må da rykke ut og en avgift vil bli fakturert.

2. Bruk nøkkel ved tablå inne i heisen til å stoppe dørene. Styret skal kontaktes før man ringer heisleverandør med mindre det er en akutt situasjon.

3. Lek eller unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt.

§ 9. Bruk av balkongene

1. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

2. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

3. Ved vanning i blomsterkasser må det påsees at vann ikke renner til naboen under.

4. Det må ikke kastes sneiper eller tomgods og andre gjenstander ut fra balkong.

5. Grilling skal avsluttes innen kl. 22.00

§ 10. Takterrasse

1. Du skal behandle takterrassen som om det var din egen, rydde etter deg og behandle all eiendom med varsomhet.

2. Lufting av hund og andre husdyr er forbudt på takterrassen.

3. Du skal passe på at det ikke oppstår ulempe for andre og at din bruk av takterrassen ikke stenger andre ute.

4. Etter bruk tas alt avfall med og kastes i søppelbrønn.

5. På grunn av brannfare er all bruk av åpen ild forbudt. Dette inkluderer også bruk av kullgrill, fakler o.l. Røyking er forbudt på takterrassen.

6. Vedrørende alkohol, så henstiller styret til måtehold, og minner om at store og små er brukere av terrassen.

7. Støyende aktiviteter og høy musikk er ikke tillatt og det skal til enhver tid tas hensyn til andre brukere av terrassen, og til beboerne.

8. Det skal ikke tråkkes på sedumdekket (utenfor treverket).

9. Det skal være alminnelig ro på takterrassen etter kl. 22.

10. Barn under 12 år som ikke er i følge med voksen har ikke adgang alene på terrassen.

11. Styret har anledning til å stenge terrassen i en periode ved bruk som strider mot reglene eller generell sikkerhet.

§ 11. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 12. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 13. Solskjerming

Det er tillatt å montere solskjerming etter nærmere angitte retningslinjer. Seksjonseierne ved bestilling er pliktig til å følge angitt kravspek - som til enhver tid finnes under "Solskjerming" som tema på Vibbo.

§ 14. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Hundepose skal alltid benyttes.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskrapping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§15. Utleie

Leilighetene kan kun brukes til beboelse. Ved utleie/utlån over tre måneder må styret og forretningsfører få oppgitt navn på leietagere/lånere. Seksjonseier er ansvarlig for at leietagere/lånere er gjort kjent med husordensreglene samt at de blir overholdt.

§16. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 17. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av dennes husstand og andre som blir gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Protokoll til årsmøte 2024 for Kongsløkken Sameie

Organisasjonsnummer: 930517224

Møtet ble avholdt 20. mars kl. 18:00, Hasle Skole, Haralds Vei 1 (ca 10 min gange fra Kongsløkken).
Tilstede var 30 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, totalt 32 stemmeberettigede

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styreleder Espen Kvam

Forslag til vedtak:

Espen Kvam er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitne er Maurizio Velo

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,- som budsjettert.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr.

✓ Vedtatt.

7. Vaskestasjon sykkel

Fremmet av: Mattis Gaston Larsen

Jeg foreslår at vi kjøper inn en vaskestasjon for sykkel som kan stå i rommet med sykkelverktøy. Syklene blir veldig skitne og ruster fort av saltet som brukes på vinterstid. Det hadde vært kjempefint om vi kunne kjøpt inn enn slik vaskestasjon og tilrettelegge for sykling hele året. Legger ved et eksempelbilde av en vaskestasjon. Hvis dette er aktuelt så kan jeg gjerne forhøre meg med ulike leverandører og få noen pristilbud.

Forresten så har Bonava lovet et sluk i dette rommet. Vi klagde på det ifjor og det ser ut som de har installert det men det er ikke åpent/klart til bruk. Reklamasjonssak?

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å gå til innkjøp av vaskestasjon for sykler med øvre kostradsramme på kr 80 000 inkl mva

✓ Vedtatt.

8. Fjerne låser til søppelkasser

Fremmet av: Dan-Hermann S Thue

Forslaget er å fjerne låsene til søppelkassene langs veien. Papp er uansett ikke med lås. Og det er værre om forbipasserende kaster søppel i pappen. I tillegg må låsene vedlikeholdes. Hvis det er noen god grunn til å beholde låsene så kan det belyses før avstemning på årsmøte.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

9. Økt sikkerhet til bodene

Styret vil øke sikkerheten for innbrudd betydelig ved tiltaket presentert under.

Hengelåsen som utbygger valgte til Kongsløkken, har en for stor bøyle. Dette gjør det enkelt å kappe av for innbruddstyper. Styrets forslag er å montere en ekstra bøyle med kappe med plass for en forsterket hengelås. Det anbefales at begge hengelåsene brukes i det daglige.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak:

Oppdateringen er obligatorisk for alle andelshavere. Hengelås og bøyle faktureres hver andel med totalt kr 1400 etter montering.

✓ Vedtatt.

10. Lydisolering

Fremmet av: Sliva Khalaf

Ønsker at sameiet engasjerer relevant konsulent for målinger av støy, trinn- og strukturlyd er innenfor verdier som beskrevet i TEK17. Vi hører en del støy fra utendørs kilder (fra f.eks basketbanen), samt trinnlyd fra naboene i etasjen over og strukturlyd. Vi hører også at det foregår samtaler og kan lett skille mellom barne- og voksenstemmer. I tillegg har vi blitt oppmerksomme på at man hører lyder/samtaler fra leiligheter overraskende godt når man går i fellesgangen.

Tek17, § 13-6. Lyd og vibrasjoner:

Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstillende lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper. NS 8175 angir grenseverdier for de fleste bygningene den byggetekniske forskriften gjelder.

Forslaget begrenser seg oppad til kr. 100 000,-

Forslag til vedtak:

Forslaget trekkes, og styret kartlegger omfanget før man eventuelt går videre med dette.

✓ Vedtatt.

11. Husordensregler

Vedtatt av sameiets Husordensregler fra 27.12.2022

Link: <https://vibbo.no/kongsløkken/tema/husordensregler>

Forslag til vedtak:

Husordensreglene vedtas

✓ Vedtatt.

12. Kameraovervåking

Styret har valgt å få tilbud på en løsning med «smart loitering» funksjon fra Avarn som vi allerede har vekteravtale med. I praksis betyr dette at kamera vil fange opp og sende varsling til alarmsentral på unormal aktivitet, f.eks at noen står over lengre tid og fomler med en dør i bodområdet nattetid gjennom ett AI program. Vaktcentralen vil da se om det ser ut som kriminalitet eller om det er bare noen som har mistet nøkkelen sin og

leter etter den i veska. Om det viser seg at det er noen f eks sent på kvelden / midt på natten som tilsynelatende prøver å få tilgang som de ikke har rett på, så kan Avarn både varsle over høyttaler, samt sende ut vektore. Sameiet vil bli mindre attraktivt å bryte seg inn og spre seg i det kriminelle miljøet.

Løsningen vil bestå av 9x kamera i underetasjen (garasje, sykkel- og bodområdet) samt 1x kamera på takterrassen.

Installasjon, kabling og utstyr betales med en årsleie à ca kr. 90 000,- og forpliktelsen gjelder for 5 år.

Datatilsynet anbefaler at kameraovervåking vedtektsfestes, og følgende punkt legges derfor til i vedtektene:

11. Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking i sameiets fellesarealer.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

Tidligere punkt 11 i vedtektene blir da punkt 12.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole Christian Emaus (seksjon 10)

Maurizio Velo

Følgende stilte til valg:

Ole Christian Emaus (seksjon 10)

Maurizio Velo

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjarne Brenna (seksjon 3)

Dan-Herman S. Thue (seksjon 53)

Følgende stilte til valg:

Bjarne Brenna (seksjon 3)

Dan-Herman S. Thue (seksjon 53)

Møtet ble hevet kl 20.10

Protokollen signeres av

Espen Kvam/s/
møteleder

Maurizio Velo/s/
protokollvitne

Ragnvald Svendby/s/
referent



S-5057

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Malerhaugveien 19-23, Ensjø

Vedtaksdato: 13.11.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201610661](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



Reguleringsplan for Malerhaugveien 19-23

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 130/74, del av 130/105.

Kartnummer OIB-201610661-1, 02.02.2018 og revidert 15.03.2019.

Planens hensikt

Intensjonen i planen er å sikre en boligbebyggelse med utadrettet virksomhet med henvendelse mot Malerhaugveien og Grønvoll allé i henhold til planleggingsprogram for Ensjø.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første søknadspliktige tiltak i planområde tas i bruk. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1) boligbebyggelse/ forretning/ kontor/bevertning

2.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal (BRA) for planområdet = 11.350 m² BRA. Det skal etableres minst 150 m² BRA utadrettet virksomhet mot Grønvoll allé. Det tillates inntil 1000 m² BRA forretning/ kontor/ bevertning. Areal helt eller delvis under terreng til bod, teknisk rom, parkering ol. medregnes ikke i BRA.

2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser, bestemmelsegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Utadrettet virksomhet på minst 150 m² BRA skal etableres i krysset Malerhaugveien/Grønvoll allé.

Balkonger kan krage ut fra veggliv og byggegrense med 1,8 meter, mot Malerhaugveien, offentlig turvei og Grønvoll allé med minimum fri høyde på 4 meter over terreng. Balkonger kan krage ut fra fasadeliv med 2,4 meter mot privat uteoppholdsareal.

Trapper, ramper, trafo, renovasjonspunkt, overvannsmagasiner og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser.

Innenfor de øverste 3,5 m tillates for bygg A, B; C,D,E og F kun takoppbygg for trapp/heis for atkomst til takterrasser, samt oppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygg og installasjoner kan utgjøre maks 20 % av bygningens samlede takflate.

Takoppbygg skal minimum bygges 3,5m fra fasadeliv mot gaten og 1,5m fra fasade mot gårdsrom.

Det skal etableres felles takterrasse på bygg F. Det kan også etableres takterrasse på øvrige tak. Pergola, annen skjerming og sikring av takterrasse skal oppføres i tilknytning til takterrasser. Pergola kan oppføres inntil 2,5 meter høyde og skal trekkes minimum 2,5 meter inn fra fasadeliv mot gate og minimum 1,2 meter fra fasadeliv mot gårdsrom. Skjermvegg kan oppføres inntil 1,8 meter høyde og skal trekkes minimum 1,2 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk tillates oppført med inntil 1,3 meter høyde, skal utformes åpent og transparent og minimum trekkes 0,5 meter fra fasadeliv.

2.3 Utforming

Bebyggelsen skal følge gateløpene og bestå av sammenhengende renskårne volumer. Hjørner og retningsforskyvning i byggeliv skal søkes markert med inntrukne fasadepartier. Nederste etasjer mot Malerhaugveien skal bestå av åpne glassfasader.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Teknisk anlegg som heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg mm skal integreres i den arkitektoniske utformingen med hensyn til form og materialbruk i fasader.

På takene der det ikke etableres takterrasse, skal det søkes etablert vegetasjonsdekke.

2.4 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsarealer for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes bruksareal. Minimum 60 % av utearealet skal anlegges på terreng/ lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Minimum 40 % av uteoppholdsareal skal være solbelyst 5 timer 1.mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og 20.00. Felles takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealer.

Minimum 20 % av terreng eller lokk skal ha vegetasjonsdekke på minst 1,0 meter. Det skal være variert beplantning som inkluderer trær i uteoppholdsarealene. Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne.

Inne i gårdsrommet tillates etablert forstøtningsmur for gangareal med trapp og terrasser utenfor byggegrensen, med maksimal høyde 1,0 meter over terreng.

2.5 Utomhusplan og takplan.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan og takplan for området for boligbebyggelse og kombinert formål i målestokk 1:200. Ved etablering av takterrasse skal takplanen vise varierte soneinndelinger, med nødvendig vindavskjerming og utstyr for sittegruppe, beplantning o.l. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende- og fremtidig terreng, sammenhengen med naboeiendommene, opparbeidelse av areal mellom gatefasade og fortau inkl. renovasjonspunkt, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer og vise lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, internveier, renovasjonsløsning, overvannshåndtering. Den skal vise en omforent løsning for opparbeidning av uteområdene mot naboeiendommene. Oppstillingsplass og vei for brannbil skal vises dersom en slik løsning blir valgt.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Uteoppholdsarealene og eventuelle takterrasser skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før midlertidig brukstillatelse gis.

2.6 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordelingen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo.

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35-50 m² BRA. Kategori 2: minst 40 % leiligheter med over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på cirka 20 m² BRA integrert.

Leiligheter mindre enn 35 m² tillates ikke.

Ensidige leiligheter mot nord tillates ikke.

2.7 Avkjørsel og varelevering

Avkjørsel til planområdet skal være fra Malerhaugveien til underjordisk parkeringsanlegg vist med pil på plankartet. Avkjørsel for brannbil og nødvendig varetransport skjer fra Grønvoll allé, gjennom portrom i bebyggelsen, vist med pil på plankartet.

2.8 Parkering

Det tillates ikke parkering på terreng for biler. Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:

0,4 plasser per 100 m² BRA bolig, minst 20 % av plassene skal ha ladestasjoner.

For formål forretning og kontor tillates 9 plasser per 1000 m².

Sykkel:

3 plasser per 100 m² BRA bolig.

Minimum 50 % av sykkelplassene skal plasseres i parkeringsanlegg under terreng

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

2.9 Miljøfaglige forhold

2.9.1 Støy

Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side. Stille side skal utenfor vindu til rom for støyfølsom bruk på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/ 2016 tabell 3 eller senere retningslinje som erstatter denne.

Alle leiligheter skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje i form av vinduer med støyreduksjon, transparent/ tett balkongbrystning, balansert ventilasjon og utvendig solavskjerming.

Avbøtende tiltak mot støy skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis.

2.9.2 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energi loven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.9.3 Forurenset grunn

Det skal utføres miljøteknisk grunnundersøkelse ifm. rammesøknad. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge tiltaksplan for forurenset grunn.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl.§12-5 nr. 2)

3.1. Fortau

Fortau skal være offentlig.

Der byggene vil ligge under 4 meter fra kommunale VA-ledninger, skal utbygger til rammesøknad påvise ledningenes nøyaktige plassering og dokumentere løsninger som sikrer VA-ledningene og ivaretar nødvendig tilgang for drift og vedlikehold.

3.2 Annen veggrunn-grøntareal

Annen veggrunn-Grøntareal skal være offentlig og beplantes samt utformes for håndtering av overvann. Begrenset del ved næringslokale kan opparbeides med fast belegg tilrettelagt for varelevering fra gaten. Sammen med søknad om rammetillatelse for annen veggrunn/grøntareal skal det sendes inn byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

4 Grønnstruktur

4.1 Turvei

Forbindelsen skal være offentlig. Den skal utformes som trapp med håndløper og med gode hvilepunkter.

Bestemmelser til bestemmelsesgrense

5 Bestemmelsesområde BG#1 (parkeringskjeller)

Det skal etableres parkeringskjeller innenfor avmerket bestemmelsesgrense på kart markert med #1

6 Bestemmelsesområde BG #2 (portrom)

Det skal etableres portrom ved avkjørsel fra Grønvoll allé vist i plankartet med bestemmelsesgrense #2. Portrommet skal ha minimum 3,8 m bredde og minimum 4.5 m høyde.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl.§§ 12-6, 12-7)

7 Hensynssone (pbl. § 12-7)

7.1 Hensynssone for Andre sikringssoner (avløpstunnel) (H190)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å foreta sprengning eller pæling. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at avløpstunnelen ikke får skader eller senskade. De tekniske løsningene skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før det gis rammetillatelse

8.1 Fortau

Sammen med søknad om rammetillatelse for fortau skal det sendes inn byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Ved søknad om rammetillatelse skal uttalelse fra VAV vedlegges.

9 Før igangsettingstillatelse

9.1 Stålverksveien

Før det gis igangsettingstillatelse skal Stålverksveien være sikret opparbeidet.

9.2 Sentral tverrforbindelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal Sentral tverrforbindelse være sikret opparbeidet.

10 Før midlertidig brukstillatelse

10.1 Fortau og annen veggrunn-grøntareal langs Malerhaugveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal fortau og annen veggrunn-grønt være opparbeidet.

10.2 Fortau langs Grønvoll allé

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal fortau være opparbeidet.

10.3 Turvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal gangvei/gangareal mellom Malerhaugveien og offentlig torg ved Fyrstikkalléen skole være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 356. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.11.2019

Kjersti Simonnæs, bem.

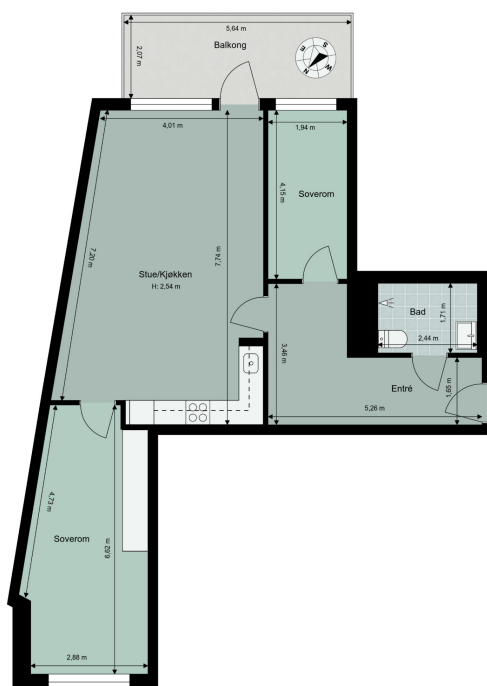
Tilstandsrapport

📍 Grønvoll allé 64, 0661 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 74, snr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 17.09.2024

Rapportdato: 20.09.2024

Oppdragsnr.: 14146-1724

Referansenummer: CP5159

Autorisert foretak: Martens Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel P. Martens

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Aluminiumsbeslag utside ramme og karm. Balkongdør med 3 lags isolerglass. Aluminiumsbeslag utside ramme og karm. Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert og iht gjeldende krav i "forskrift om brannforebygging". Glatt overflate

BALKONG

Balkong på 11,7 m2. Utført på betong dekke Det er lagt terrassebord i impregneret treverk. Det er montert belysning og stikkontakter. Avrenning overvann mellom spalter i terrassebord. Rekkverk i stål med stående spiler.

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.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er et prefabrikkert modulbad produsert på fabrikk. Forutsatt SINTEF GODKJENT. Vegger: Fliser. Tak: Himlingsplater i metall. Flislagt gulv. Vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler. Sluk og membranløsning forutsatt iht retningslinjer modulbad. Vegghengt toalett med innebygd susterne kasse. Vegghengt servant. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Glatte fronter. Laminert benkeplate. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys. Automatisk lekkasjesikring er installert. Komfyrvakt er installert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekraner. I bad.

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

Boligen har balansert ventilasjon.

Automatsikringer i sikringskap. Hovedsikring på 63 amp.

Sentralt brannvarslingsystem. Sprinkleranlegg.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme. I stue kjøkken og entre/gang.

I badetrom både vannbåren gulvvarme og varmekabler.

BOD

Bod i kjeller på 5,0 m2

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

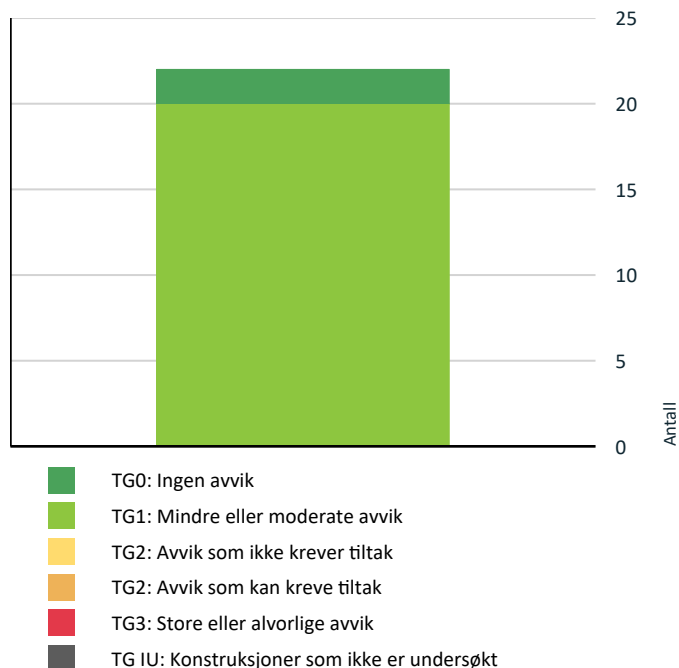
[Gå til side](#)

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.

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. 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 fuktsøk 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 bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

Boligen er ny/ubrukt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2022

Standard

Normal standard

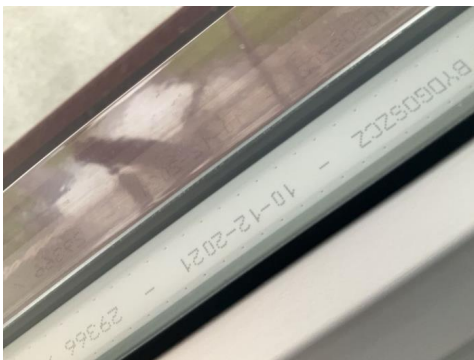
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Aluminiumsbeslag utside ramme og karm.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

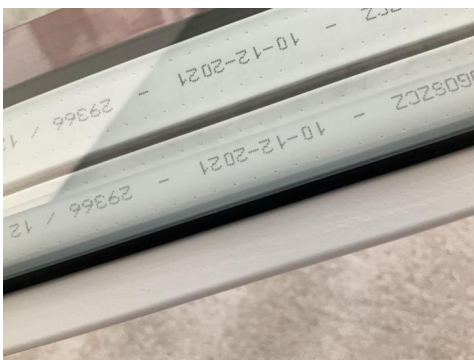


TG 1 Dører

Balkongdør med 3 lags isolerglass. Aluminiumsbeslag utside ramme og karm.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



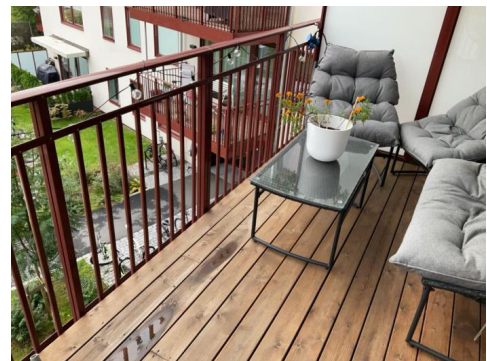
TG 1 Dører - 2

Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 11,7 m². Utført på betong dekke Det er lagt terrassebord i impregneret treverk. Det er montert belysning og stikkontakter. Avrenning overvann mellom spalter i terrassebord. Rekkverk i stål med stående spiler.



INNVENDIG

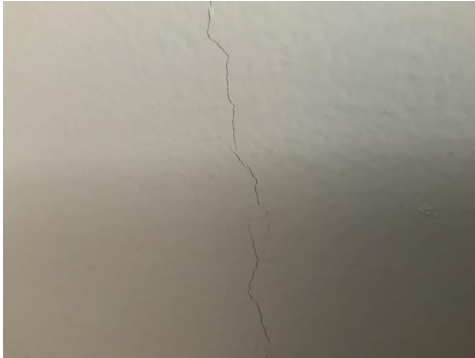
TG 1 Overflater

Gulv: Enstavs 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.

Merk sprekk i overflate vegg stue og soverom hoved. Ujevn sprekk vertikal. Kommet siste år. Antatt forårsaket av normale bevegelser i bygget grunnet nybygg.

Tilstandsrapport



Antydning til sprekk i overflate mur

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Frittstående dekker utført i armert betong. Det ble registrert avvik opp mot 5-10 mm.

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

Badet er et prefabrikkert modulbad produsert på fabrikk. Forutsatt SINTEF GODKJENT.

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 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Tak: Himlingsplater i metall.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler.



Termostat vannbåren gulvvarme og varmekabler

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membranløsning forutsatt iht retningslinjer modulbad. Forutsatt SINTEF GODKJENT.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd systerne kasse. Vegghengt servant. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført fuktkontroll med hulltaking i tilstøtende rom grunnet at badet er prebfabrikert. Viser til forskrift til avhendighetsloven.

Det er søkt etter skader, riss/sprekker i fuger, bomlyd fliser etc. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsa tegn på fuktproblematikk. Dette utelukker forøvrig ikke at fukt kan være tilstede i konstruksjonen.

Grunnet metallkonstruksjon i kabinen vil generelt fuktsøk med egnet apparat ikke kunne gi sikker informasjon om eventuelle fuktforhold i konstruksjonen, da denne også reagerer på metallet.

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. Kompositt/corion benkeplate. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøøl/frys. Automatisk lekkasjesikring er installert. Komfyrvakt er installert



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekraner. I bad.



Fordelerskap i bad

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. I stue kjøkken, entre/gang og bad. Fordelerskap i bad/vaskerom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 sikringskap. Hovedsikring på 63 amp.

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.

Tilstandsrapport

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 (iflg eier)
7. Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

MERK: Undertegnede er ikke faglært elektriker. Vedrørende helhetsvurdering av det elektriske anlegget kan det være forhold undertegnede ikke har kompetanse til oppdage. Ved et eventuelt el tilsyn vil det derfor kunne bli oppdaget forhold som ikke er nevnt i denne rapporten. Overordnet vurdering anbefales derfor utført av faglært.



! 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 foreklede 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. Sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

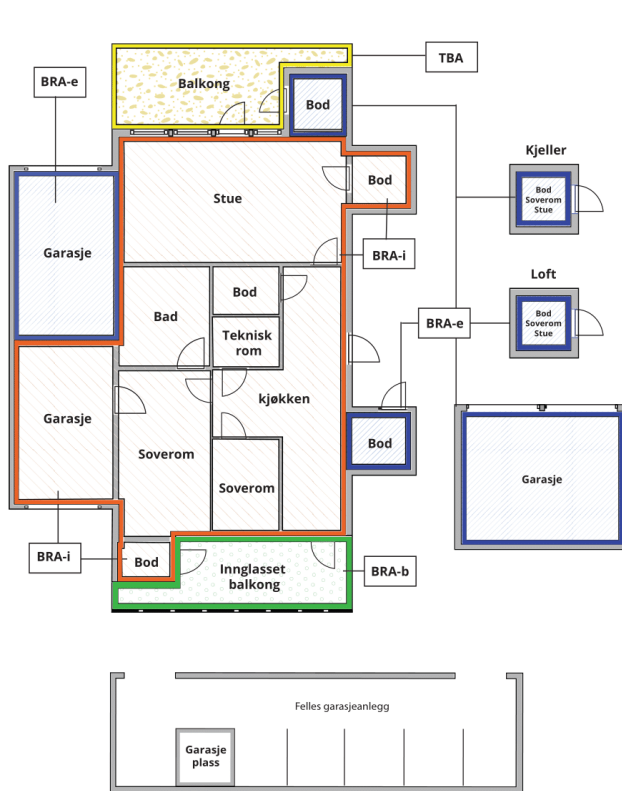
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	80			80	12
Kjeller		5		5	
SUM	80	5			12
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue/kjøkken , Soverom 1, Gang/entre, Soverom 2, Entré , Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 5,0 m² (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	0	80

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Anatolii Tanaschuk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	74		116	4710 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Grønvoll allé 64

Hjemmelshaver

Natalia Domaniuk
Anatolii Tanashchuk

Kommentar

Boligselskap

Kongsløkken Sameie

Eierandel

50 / 50

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS, Postboks 6666 St Olavs
Plass, 0129 OSLO

Organisasjonsnr

930517224

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger til offentlig nett. Borettslaget/sameie står for vedlikehold av private ledninger. Det er en solidarisk vedlikeholdsplikt tilknyttet private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Private stikkledning til offentlig nett. Borettslaget/sameie står for vedlikehold av private ledninger. Det er en solidarisk vedlikeholdsplikt tilknyttet private fellesledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 000 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	17.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.09.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.09.2024		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 tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CP5159>

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
KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

org. nr. 930 517 224

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kongsløkken Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04.10.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 131 seksjoner, hvorav 127 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 130, bnr. 74 i Oslo kommune.

Næringsseksjonene er tildelt seksjonsnummer 1-4 (hvorav to er næringslokaler og to er parkeringsseksjoner med tilhørende areal) og boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 5-131.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan bestå av:

- Bod(er)
- Parkeringsplass(er)
- Private uteareal
- Annet som angitt i søknad om seksjonering

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive ballkonger, terrasser, uteareal og boder. For næringsseksjon 2 og 3 (parkering) er brøk fastsatt med bakgrunn i antall plasser, hhv. 3 og 39.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Boligseksjonene har sammen evigvarende enerett til å benytte sameiets bakgård og takterrasse.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Enerett til bruk av fellesareal – særlig om vedlikehold av dette arealet

(1) I henhold det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bruksretten er ikke tidsbegrenset.

(2) Boligseksjonene 5-131 har overfor de øvrige seksjonseierne eksklusiv bruksrett til hele bakgården samt takterrassen i 7. etg.

(3) Seksjon 1 har enerett til bruk av den delen av fasaden/vegg som fremgår av vedlegg 1, for skilting iht. punkt 3.3, samt enerett til bruk av utomhusareal som ligger utenfor næringslokalet på bakkeplan iht. markering på vedlegg 3.

(4) Seksjon 4 har enerett til bruk av den delen av fasaden/vegg som fremgår av vedlegg 2, for skilting iht. punkt 3.3, samt enerett til bruk av utomhusareal som ligger utenfor næringslokalet på bakkeplan iht. markering på vedlegg 3.

3-3 Skilting mv. i tilknytning til seksjon 1 og 4

Seksjon 1 og 4 har rett til å sette opp skilt og annen informasjon på fasade tilknyttet seksjon 1 og 4, tilleggsdeler til seksjon 1 og 4. Det tillates kun plassert skilting i direkte tilknytning til seksjon 1 og 4 (se vedlegg 1 og 2). Seksjon 1 og 4 skal innhente alle nødvendige tillatelser fra

offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp. Det er ikke tillatt å sette opp skilt som er unødvendig generende overfor boligseksjonene, herunder er det forbudt å sette opp lysskilt som gir generende lys inn i boligseksjon eller blinkeskilt. Retten til å sette opp skilt på fellesareal følger også av eneretten beskrevet i punkt 3.2. Seksjon 1 og 4 har også anledning til å bruke frittstående skilt/løsfotskilt i den grad gjeldende offentligrettslig regulering tillater det.

3-4 Øvrig bruk av seksjon 1 og 4

Seksjon 1 og 4 har rett til å drive den til enhver tid offentligrettslige tillatte virksomhet fra næringsseksjonen med tilhørende arealer. Dette inkluderer varelevering i tråd med gjeldende offentlige regler og retningslinjer. Eierseksjonssameiet er innforstått med at disse seksjonene skal benyttes til næring og at det vil kunne medføre forhold som kan oppfattes som negative tilknyttet varelevering, kundetraffikk og støy mv.

3-5 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett mv.

- (1) Sameiets/seksjonseierne parkeringsplasser er organisert som to næringsseksjoner med eventuelle tilleggsdeler (snr. 2 og 3) og består av henholdsvis 3 og 39 parkeringsplasser i Plan U1 med egne vedtekter. Kjøper av parkeringsplass blir eier av ideell andel i den seksjon plassen ligger i. Styret i Kongsløkken Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av disse seksjonene i samsvar med vedtektene, med mindre eierne av snr. 2 og/eller 3 selv ønsker å etablere eget styre og selv påta seg ansvaret for dette. Kongsløkken Sameie vil under enhver omstendighet ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for garasjeanlegget.
- (2) Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.
- (3) For parkeringsplasser knyttet til snr. 2 og 3 kreves inn et likt beløp per måned per plass som fastsettes av styret i sameiet, basert på de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget (feieing og vask av kjørebane, oppmerking, garasjeport etc)
- (4) Parkeringsplasser kan kun eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 4.

Utbygger av prosjekt Kongsløkken Sameie eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

- (1) Det er 42 parkeringsplasser i Plan U1. Av disse ligger samtlige plasser i 2

næringsseksjoner med tilleggsdeler. Kjøper av parkeringsplass blir ideell eier av næringsseksjonen, som eies i sameie av alle som har kjøpt p-plasser i seksjonen(e).

(2) Kostnadene for drift og vedlikehold tilknyttet parkeringsseksjonen bæres av de som eier en andel i parkeringsseksjonen. Det gjelder egne vedtekter for parkeringsseksjonen.

(3) I vedtektene til parkeringssameiet er det etablert en bytteordning som sikrer at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse i henhold til eierseksjonsloven § 26 annet ledd.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til bredbånd/fiber, forretningsførrel, styrehonorar, revisjonshonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonskostnader fordeles med lik andel per seksjon.

(3) Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et a konto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk dersom det er montert målere i hver seksjon og inngått avtale om dette med leverandør.

(4) P-plasser (ink. evt. næringsseksjon parkering) betaler kun kostnader knyttet til drift- og vedlikehold av garasjelegget så som garasjeport, renhold av garasjelegget, andel av fellesstrøm eventuelt strøm etter egen måler, eventuell varme i garasjedekjøring, som fordeles med lik andel per garasjeplass.

(5) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Fordeling av felleskostnader etter nytte

(1) Ettersom næringsseksjonene og boligseksjonene har klart ulike behov og bruksformål, har sameierne en felles målsetting om at færrest mulig kostnader skal anses som felleskostnader som skal deles i henhold til sameiebrøken. Følgende kostnader skal derfor belastes sameierne slik:

(1-1) Seksjon 1 og 4 med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonen betegnes i det følgende som «næringsdel». Boligseksjonene (snr. 5-131) med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonene betegnes i det følgende som «boligdelen».

(1-2) Næringsdelen (seksjon 1 og 4) skal dekke følgende kostnader:

- a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til næringsdelen, herunder fasade, vegger, yttervinduer, inngangsparti, varelevering og del av fellesareal hvor næringsdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 3.2, skal bæres av næringsseksjonen alene.
- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
- c) Håndtering av avfall for næringsdelen.
- d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
- e) Kommunale avgifter som bare gjelder næringsdelen.

- f) Eierne av seksjon 1 og 4 bærer særlige kostnader som følge av bruk og drift av seksjon 1 og 4, som for eksempel varelevering, butikkvirksomhet og lignende.
- g) Eventuelt forretningsfører tillegg som bare gjelder næringsdelen.

(1-3) Boligdelen (seksjon 5-131) skal dekke følgende kostnader:

- a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til boligdelen, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer, heis tilknyttet boligdelen og felles takterrasser, samt del av fellesareal hvor boligdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 3.2, skal bæres av boligdelen alene.
- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.
- c) Håndtering av avfall for boligdelen.
- d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.
- e) Kommunale avgifter som bare gjelder boligdelen.
- f) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder boligdelen.
- g) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende boligdelen.
- h) Eventuelt forretningsfører tillegg som bare gjelder boligdelen.

6-3 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig

bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratred før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratred.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon, men for næringsseksjonene 1 og 4 gjelder følgende: seksjon 1 har 5 stemmer og seksjon 4 har 2 stemmer, jf. eierseksjonsloven § 52. Totalt 134 stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32

åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9-12 Stemmerett i særlige saker tilknyttet hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene

I saker som kun gjelder boligseksjonene kan ikke næringsseksjonene avgi stemme, og i saker som kun gjelder næringsseksjonene kan ikke boligseksjonene avgi stemme.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettskjøpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Medvirkningplikt – utbyggers ferdigstilling mv.

Inntil Kongsløkken eierseksjonssameiet er ferdigstilt, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at selger/utbygger, ev. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er forpliktet til å la Utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller når siste seksjon er overskjøttet og samtlige utomhusanlegg/fellessarealer er overtatt av Kongsløkken eierseksjonssameie.

Vedlegg til vedtektene:

1. Veggareal hvor næringsseksjon 1 tillates å skilte for sin virksomhet
2. Veggareal hvor næringsseksjon 4 tillates å skilte for sin virksomhet
3. Uteareal hvor næringsseksjon 1 og 4 har eksklusiv bruksrett
4. Vedlegg 4 vedtekter for Kongsløkken garasjesameie 1



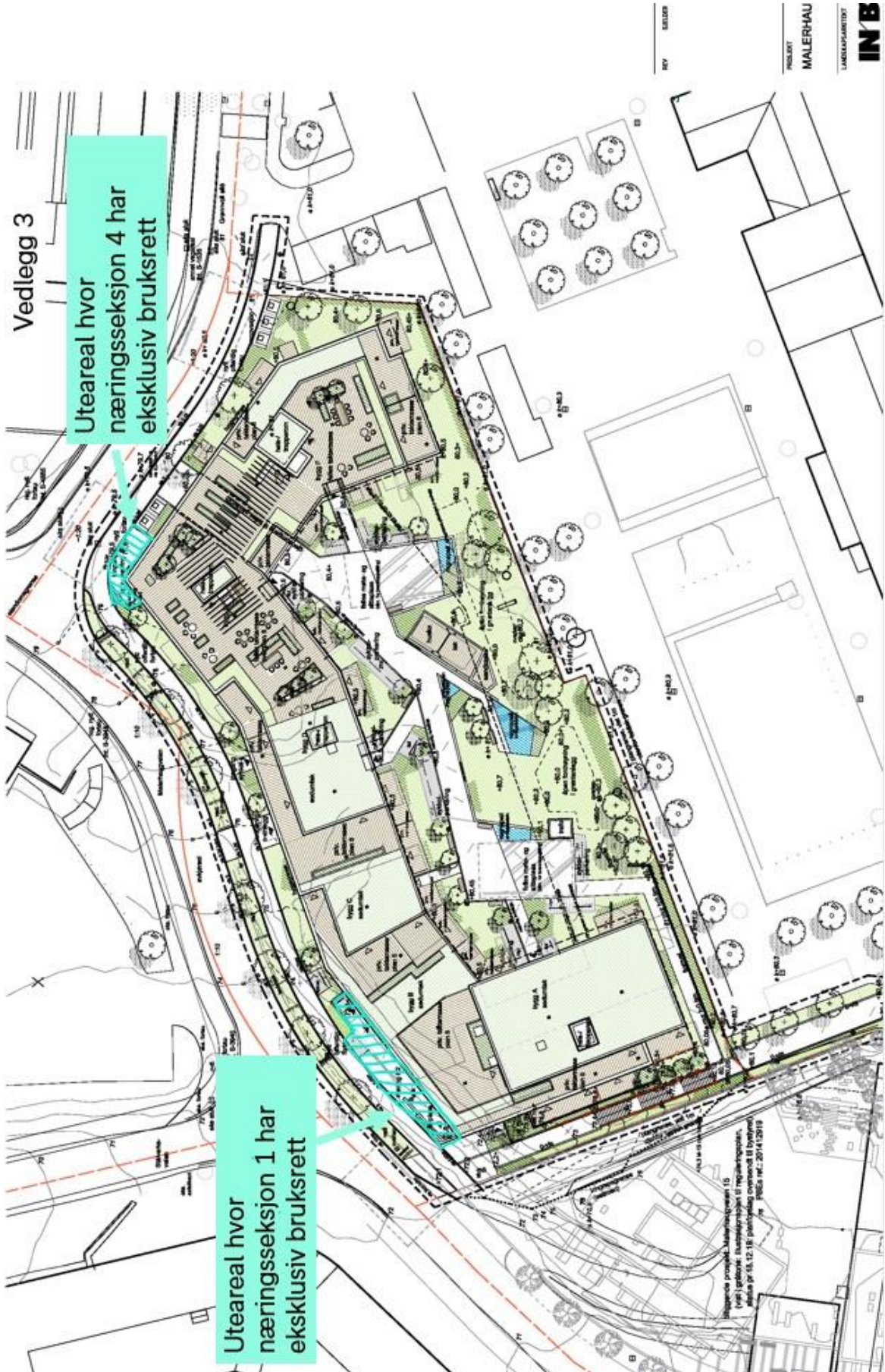
Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstilling av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022

Vedlegg 2

Veggareal hvor næringsseksjon 4 tillates å skilte for sin virksomhet



Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstilling av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022



Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstilling av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022

VEDTEKTER

FOR

KONGSLØKKEN GARASJESAMEIE 1

Fastsatt av utbygger/hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Kongsløkken og tiltredes ved kjøp av plass/ideelle eierandeler med bruksrett til p-plass
Gnr. 130, bnr. 74, snr. 2, i Oslo kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Kongsløkken Garasjesameie 1.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 130, bnr. 74, snr. 2 i Oslo som er en næringsseksjon med evt. tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser med evt. kjørebane og adkomstarealer i Kongsløkken Sameie.

Sameiet er et 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.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/3 pr. garasje plass.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsseksjonen, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret

iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes under hensyntagen til Kongsløkken Sameie sine rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i parkeringsseksjon må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Kongsløkken Sameies vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5 Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

§ 6 Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Kongsløkken Sameie og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i Kongsløkken Sameie å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Kongsløkken Sameie eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.

§ 7 Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Kongsløkken Sameie kun selges til andre seksjonseiere i sameiet.

Utbygger av prosjekt Kongsløkken eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjelegget.

3. Strøm

Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Kongsløkken Sameie.

Styret i Kongsløkken Sameie kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en 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 sameiermøte 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.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

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:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- 3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

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

§ 10 Styret

Styret i Kongsløkken Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Kongsløkken Sameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegerer til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Kongsløkken Sameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Kongsløkken Sameie gjelder også for Kongsløkken Garasjesameie 1.

§ 13 Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierene etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19,
- b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
- c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget
- d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port
- f) renhold av fellesarealer
- f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Kongsløkken Sameie skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med parkeringssameiet (seksjon nr. 2) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av parkeringssameiet (seksjon nr. 2).

Kongsløkken Garasjesameie 1 må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Kongsløkken Sameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser.

Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser
(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1888

Kongsløkken Sameie

Velkommen til årsmøte i Kongsløkken Sameie

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

Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 18:00, Hasle Skole, Haralds Vei 1 (ca 10 min gange fra Kongsløkken).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vaskestasjon sykkel
8. Fjerne låser til søppelkasser
9. Økt sikkerhet til bodene
10. Lydisolering
11. Husordensregler
12. Kameraovervåking
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kongsløkken Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Espen Kvam

Forslag til vedtak

Espen Kvam er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1888 - Årsrapport - Vibbo.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,- som budsjettert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr.

Sak 7

Vaskestasjon sykkel

Forslag fremmet av:

Mattis Gaston Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi kjøper inn en vaskestasjon for sykkel som kan stå i rommet med sykkelverktøy. Syklene blir veldig skitne og ruster fort av saltet som brukes på vinterstid. Det hadde vært kjempefint om vi kunne kjøpt inn en slik vaskestasjon og tilrettelegge for sykling hele året. Legger ved et eksempel bilde av en vaskestasjon. Hvis dette er aktuelt så kan jeg gjerne forhøre meg med ulike leverandører og få noen pristilbud.

Forresten så har Bonava lovet et sluk i dette rommet. Vi klagde på det ifjor og det ser ut som de har installert det men det er ikke åpent/klart til bruk. Reklamasjonssak?

Forslag til vedtak

Innkjøp av vaskestasjon for sykler.

Sak 8

Fjerne låser til søppelkasser

Forslag fremmet av:

Dan-Hermann S Thue

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget er å fjerne låsene til søppelkassene langs veien. Papp er uansett ikke med lås. Og det er værre om forbipasserende kaster søppel i pappen. I tillegg må låsene vedlikeholdes. Hvis det er noen god grunn til å beholde låsene så kan det belyses før avstemning på årsmøte.

Forslag til vedtak

Låser på søppelkassene fjernes

Sak 9

Økt sikkerhet til bodene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vil øke sikkerheten for innbrudd betydelig ved tiltaket presentert under.

Hengelåsen som utbygger valgte til Kongsløkken, har en for stor bøyle. Dette gjør det enkelt å kappe av for innbruddstyver. Styrets forslag er å montere en ekstra bøyle med kappe med plass for en forsterket hengelås. Det anbefales at begge hengelåsene brukes i det daglige.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Forslaget behandles på møtet

Vedlegg

2. Vedlegg forslag.pdf

Sak 10

Lydisolering

Forslag fremmet av:

Sliva Khalaf

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at sameiet engasjerer relevant konsulent for målinger av støy, trinn- og strukturlyd er innenfor verdier som beskrevet i TEK17. Vi hører en del støy fra utendørs kilder (fra f.eks basketbanen), samt trinnlyd fra naboene i etasjen over og strukturlyd. Vi hører også at det foregår samtaler og kan lett skille mellom barne- og voksenstemmer. I tillegg har vi blitt oppmerksomme på at man hører lyder/samtaler fra leiligheter overraskende godt når man går i fellesgangen.

Tek17, § 13-6. Lyd og vibrasjoner:

Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper. NS 8175 angir grenseverdier for de fleste bygningene den byggetekniske forskriften gjelder.

Forslaget begrenser seg oppad til kr. 100 000,-

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 11

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtatt av sameiets Husordensregler fra 27.12.2022

Link: <https://vibbo.no/kongslokken/tema/husordensregler>

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas

Sak 12

Kameraovervåking

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har valgt å få tilbud på en løsning med «smart loitering» funksjon fra Avarn som vi allerede har vekteravtale med. I praksis betyr dette at kamera vil fange opp og sende varsling til alarmsentral på unormal aktivitet, f eks at noen står over lengre tid og fomler med en dør i bodområdet nattetid gjennom ett AI program. Vaksentralen vil da se om det ser ut som kriminalitet eller om det er bare noen som har mistet nøkkelen sin og leter etter den i veska. Om det viser seg at det er noen f eks sent på kvelden / midt på natten som tilsynelatende prøver å få tilgang som de ikke har rett på, så kan Avarn både varsle over høyttaler, samt sende ut vektere. Sameiet vil bli mindre attraktivt å bryte seg inn og spre seg i det kriminelle miljøet.

Løsningen vil bestå av 9x kamera i underetasjen (garasje, sykkel- og bodområdet) samt 1x kamera på takterrassen.

Installasjon, kabling og utstyr betales med en årsleie à ca kr. 90 000,- og forpliktelsen gjelder for 5 år.

Datatilsynet anbefaler at kameraovervåking vedtektsfestes, og følgende punkt legges derfor til i vedtektene:

11. Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking i sameiets fellesarealer.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

Tidligere punkt 11 i vedtektene blir da punkt 12.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å inngå avtale om kameraovervåking, og vedtektene endres i henhold til teksten i forslaget.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

To styremedlemmer er på valg i år, mens man bare velger inn ett nytt. Styret reduseres således med ett styremedlem kommende periode.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Christian Emaus (seksjon 10)

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjarne Brenna (seksjon 3)
 - Dan-Herman S. Thue (seksjon 53)
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Kvam	Sigurd Hoels Vei 71
Styremedlem	Kjetil Østebrød	Grønvoll Allé 62
Styremedlem	Andrea Elisabeth G Furseth	Grønvoll Allé 68
Styremedlem	Marius Hole	Grønvoll Allé 64
Styremedlem	Jon Andreas Nordsjø	Grønvoll Allé 69
Varamedlem	Ekaterina Angelina Flakstad	Innspurten 6 A
Varamedlem	Anette Hansen	Grønvoll Allé 68

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kongsløkken@styrerrommet.no.

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Kongsløkken Sameie

Sameiet består av 131 seksjoner.

Kongsløkken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930517224, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

130 74

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

Kongsløkken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeide

Styremøte avholdes hver måned med unntak av sommermånedene. Styrets arbeide dette første driftsåret har vært preget av meget stor aktivitet. Hovedfokus har vært å sikre leveransen fra Bonava (nå Nåbo AS) til Kongsløkken Sameie. Det viste seg å være svært mange små og store avvik og feil. Styret besluttet å engasjere byggeteknisk kompetanse fra Asenso AS i fjor sommer. Deres rapport dokumenterte svært mange i en fyldig rapport. I tillegg satte den oss på sporet til å finne årsaken til manglende oppvarming hos mange og feilinnstillinger av vannbåren varme, VVS installasjon/isolering og fremtidig energieffektivisering. Utgiften til Asenso kreves tilbake fra Nåbo AS. Utbygger har ikke utbedret disse forholdene innen rimelig tid. I tillegg har vi måtte gå flere runder med utbygger, før de til slutt har akseptert og utbedret reklamasjonen. Pr i dag er vi på langt nær i mål med dette. Utgiften til konsulentbistanden fra Asenso, kreves tilbakebetalt av Nåbo AS.

Noen av de største og mest arbeidskrevende sakene listes her. Alle rapporter og funn ettersendes den enkelte ved henvendelse til styret.

- Svært mange feil og mangler ved overlevering av oppgang A og B
- Sedum-dekke på takterrassene (feil montert og feil FDV beskrivelse)
- Varmt- og kaldtvann til springen tar alt for lang tid
- Svært store avvik til beboere av vannbåren oppvarming
- Unormalt mange små og store lekkasjer fordelt på alle oppganger
- Feil- eller manglende FDV dokumentasjon til bygget og leilighetene
- Garasjeport stans med påfølgende innbrudd og kostnader
- Ventilasjons havari i oppgang 64 (2022) og 62 (2024)
- Slurvete og dårlig håndverk i bod- og ventilasjonsrom samt rømningsveier
- Styret har jobbet med over 100 reklamasjonssaker og purringer av disse. Noen er løst men mange er fremdeles ikke utført av utbygger.

Styret har i tillegg gjort følgende positive tiltak for sameiet:

- Etablert bom i inngangsportal for å sikre trygg ferdsel i bakgården
- Etablert hagegruppe for vedlikehold felles trivsel
- Sikkerhetsutbedret tilgang til bod-området, samt forslag om ytterlige utbedringer
- Gjennomført dugnad hver vår og sommer
- Fortløpende besvart over 500 henvendelser fra beboere på Vibbo
- Info gjort tilgjengelig på Vibbo (brukerveiledninger og annen nyttig informasjon)

Forestående arbeide

- Utarbeide økonomisk 5-års plan for fremtidige utgifter og vedlikehold
- Møblere takterrassen og fordele investeringen over tid

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 435 057.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

Det er budsjettert med normal drift i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kongsløkken Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 12. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 930 517 224, KUNDENR. 1888

RESULTATREGNSKAP
Fra stifelsen 04.10.22 -
31.12.23

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	3 007 874	4 569 000	2 968 000
Andre inntekter	3	762 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 769 874	4 569 000	2 968 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-1 500	-35 000
Styrehonorar		0	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-8 570	0	0
Revisjonshonorar	4	-14 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-150 000	-150 000	-159 000
Konsulenthonorar	5	-79 300	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-401 160	-365 000	-512 000
Forsikringer		-276 776	-100 000	-280 000
Kommunale avgifter	7	-1 169 732	-878 000	-1 195 000
Energi/fyring	8	-656 828	-1 608 840	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-15 240	0	-15 500
Garasjekostnader		0	-105 600	0
Andre driftskostnader	9	-563 880	-289 500	-585 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 335 736	4 122 895	-3 491 700
DRIFTSRESULTAT		434 138	44 585	-523 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	18 933	1 000	0
Finanskostnader	11	-873	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 060	1000	0
ÅRSRESULTAT		452 198	327 500	-523 700
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		452 198		

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Andre varige driftsmidler	12	17 140
SUM ANLEGGSMIDLER		17 140
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		10 245
Forskuddsbetalte kostnader		295 802
Driftskonto OBOS-banken		698 685
Sparekonto OBOS-banken		613 898
SUM OMLØPSMIDLER		1 618 630
SUM EIENDELER		1 635 770
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		452 197
SUM EGENKAPITAL		452 197
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		106 965
Leverandørgjeld		256 677
Påløpte kostnader		777 971
Energiavregning	13	37 960
Annen kortsiktig gjeld	14	4 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 183 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 635 770
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0
Oslo, 1.3.2024		
Styret i Kongsløkken Eierseksjonssameie		
Espen Kvam/s/	Kjetil Østebrød/s/	Anette Hansen/s/ (for Furseth)
Marius Hole/s/	Jon Andreas Nordsjø/s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 963 514
Fjernvarme	648 615
Felleskostnader likt	304 850
Garasjer	89 848
Korreksjon	1 047
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 007 874

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oppstartkapital	762 000
SUM ANDRE INNETEKTER	762 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
Asenso AS	-75 000
SUM KONSULENTHONORAR	-79 300

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-78 356
Drift/vedlikehold VVS	-9 260
Drift/vedlikehold elektro	-5 310
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 864
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 090
Drift/vedlikehold brannsikring	-134 616
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 438
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 190
Kostnader dugnader	-1 035
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-401 160

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift, avsetning	-777 971
Renovasjonsavgift	-391 761
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 169 732

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-66 891
Fjernvarme	-586 712
Andre fyringskostnader	-3 225
SUM ENERGI / FYRING	-656 828

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 073
Verktøy og redskaper	-28 560
Driftsmateriell	-600
Vaktmestertjenester	-267 374
Vakthold	-158 456
Renhold ved firmaer	-50 067
Snørydding	-4 688
Andre fremmede tjenester	-24 586
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 990
Andre kontorkostnader	-5 180

Bank- og kortgebyr	-3 698
Velferdskostnader	-4 609
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-563 880

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 195
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 898
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	840
SUM FINANSINTEKTER	18 933

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-873
SUM FINANSKOSTNADER	-873

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser**

Tilgang 2023	25 710	
Avskrevet i år	-8 570	
		17 140
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		17 140

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-8 570
--------------------------------	---------------

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-726 000
SUM INTEKTER	-726 000

KOSTNADER

Techem	77 884
Fjernvarme	610 157
SUM KOSTNADER	688 040

SUM ENERGIAVREGNING	-37 960
----------------------------	----------------

Fjernvarme avregnes av Techem fra 1.7.23. Kostnader/a konto innbetalinger før 1.7.23 ligger i resultatregnskapet.

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

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

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Oppstartkapital	-4 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 000

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8573415. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

ØKT SIKKERHET FOR Å UNNGÅ INNBRUDD I BOD

Styret vil øke sikkerheten for innbrudd betydelig ved tiltaket presentert under.

Hengelåsen som utbygger valgte til Kongsløkken, har en for stor bøyle. Dette gjør det enkelt å kappe av for innbruddstyver. Styrets forslag er å montere en ekstra bøyle med kappe med plass for en forsterket hengelås. Det anbefales at begge hengelåsene brukes i det daglige.

- Ekstra bøyle m/kappe

For å gjøre det ekstra vanskelig for innbruddstyven, monteres en ekstra hengelåsbøyle med kappe over. Kappen monteres for å beskytte bøylen for avkapping.



Bøyle brutt opp med vinkelsliper

- Hengelås av merket Masterlock 690e leveres med høyt sikkerhetsnivå (8 av 10) og hengelåskropp i sink. Bøylen på 12mm i diameter er laget av herdet stål. Det følger med 4 nøkler til hengelåsen (ikke systemnøkler). Mer info: <https://www.masterlock.eu/home-personal/product/690EURD>



Finansiering

Oppgraderingen er obligatorisk for alle andelshavere. Hengelås og bøyle faktureres hver andel etter med totalt kr 1400,- etter montering.

Andelshaver må selv gi tilgang til bod på en av monteringsdagene i april/mai 2024 (eventuelt avgi merket nøkkel til styret).

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 1888 Selskapsnavn: Kongsløkken Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240226		
Adresse	Grønvoll allé 64				
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?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 7 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalnr	8573415		
Selger 1 Fornavn	Natalia	Etternavn	Domaniuk		
Selger 2 Fornavn	Anatolii	Etternavn	Tanashchuk		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
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 Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
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 Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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 forsikrings-selskapet, 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 tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

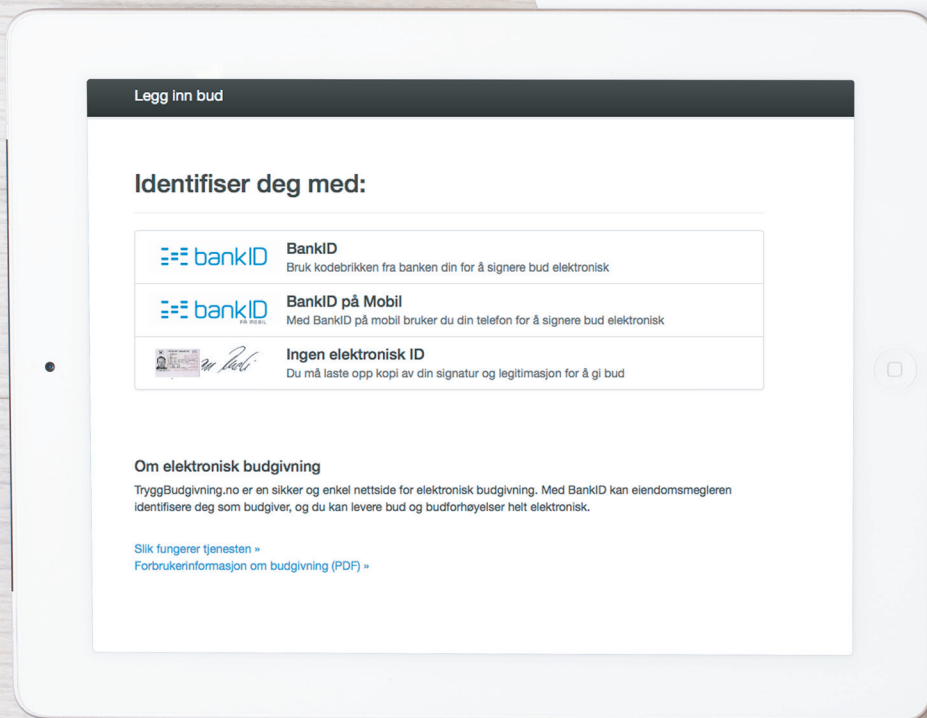
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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/264/600007885/skifuzdhdh>
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



Mahan Ronaghi

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 85 22 63

mr@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