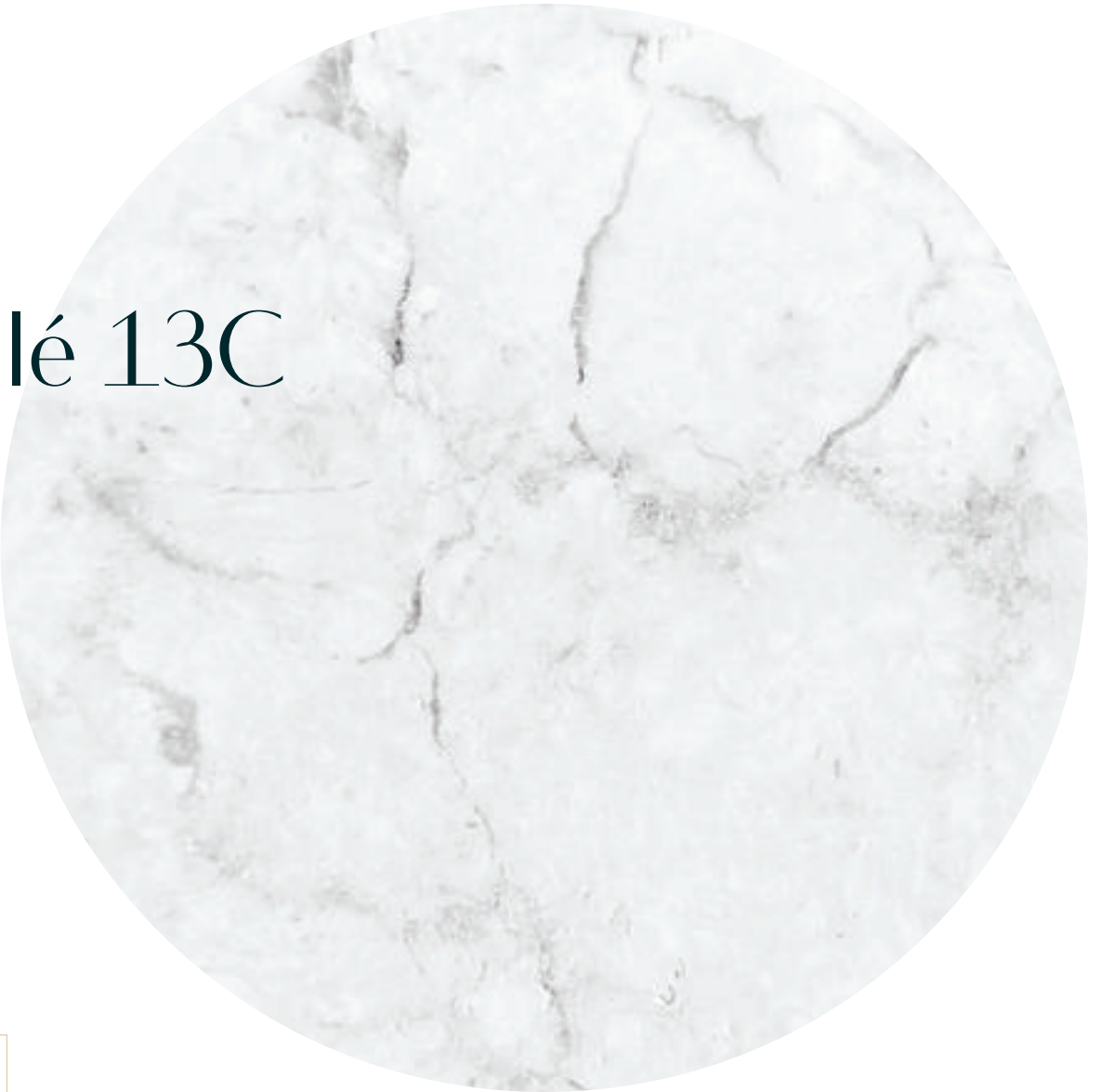


Grønvoll allé 13C



Velkommen til

Grønvoll allé 13C



Salgsoppgaven produsert 2. april 2025

Grønvold Hageby

Townhouse-feeling! Delikat leilighet over to plan - Privat & skjermet terrasseplatting med hagestue - Peis - Parkering

Prisantydning	7 500 000,-
Fellesgjeld	123 858,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	7 625 208,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 974,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1912

Megler	Thomas Ringsvold
Telefon	971 99 374
E-post	t.ringsvold@nordvikbolig.no
Megler 2	Victoria Eidsvig Vergara
Telefon	948 69 903
E-post	v.vergara@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Grønvold Hageby ble bygget i 1912 og består av 67 sjarmerende leiligheter der alle har parsellhager. Hagebyen preges av frodige hager og klassisk bebyggelse. Hovedetasjen ble pusset opp i 2023 og består av kjøkken/stue med peis, lys og hyggelig entrè og toalettrom. I loftsetasjen finner du innredet rom som brukes til soverom, walk in closet og baderom, samt ekstra råloft på 13 kvm som ikke er bygget ut. Tegninger foreligger. Også mulighet for å bygge arker.

- Nyoppusset 2 .etg fra 2023 med nye gulv og vegger, etterisolering og lekkert kjøkken
- Privat og skjermet hageparsell med terrasseplatting på 35 kvm og isolert hagestue
- Helfliset baderom med opplegg for vaskemaskin
- Stuen kan skille av et soverom
- Meget barnevennlig område
- P.plass m lademulighet
- Vinduer fra 2008
- Peis

Arealer og innhold

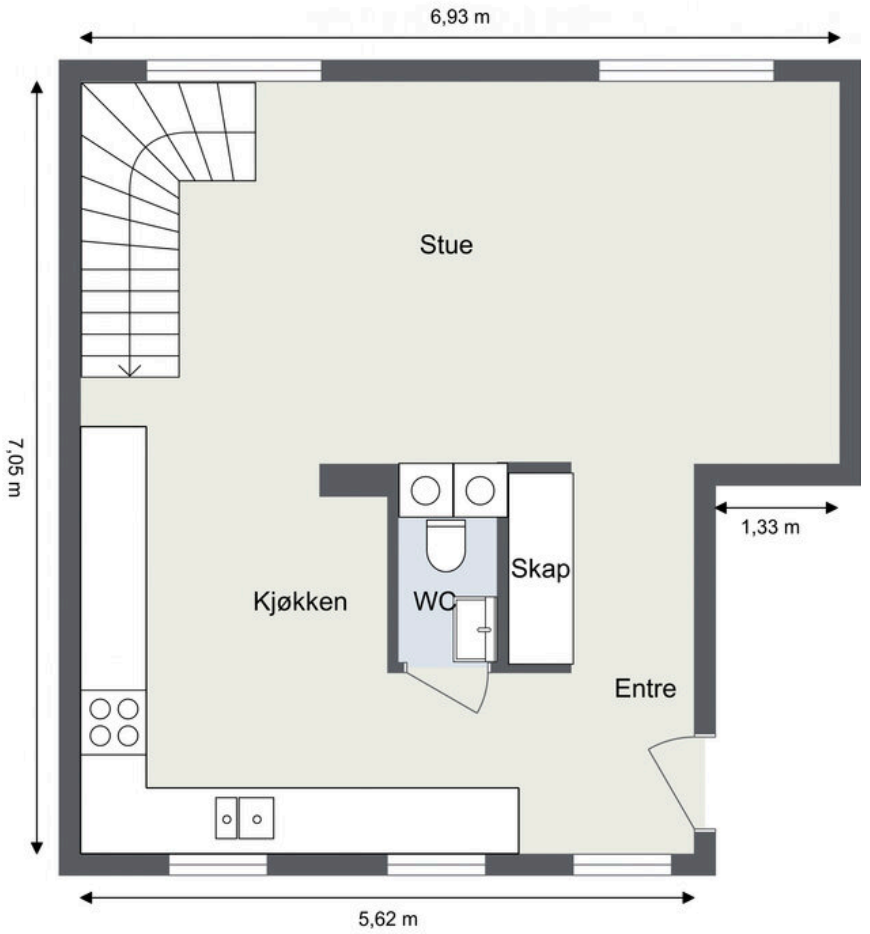
BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	72 kvm
TBA:	35 kvm

Beskrivelse

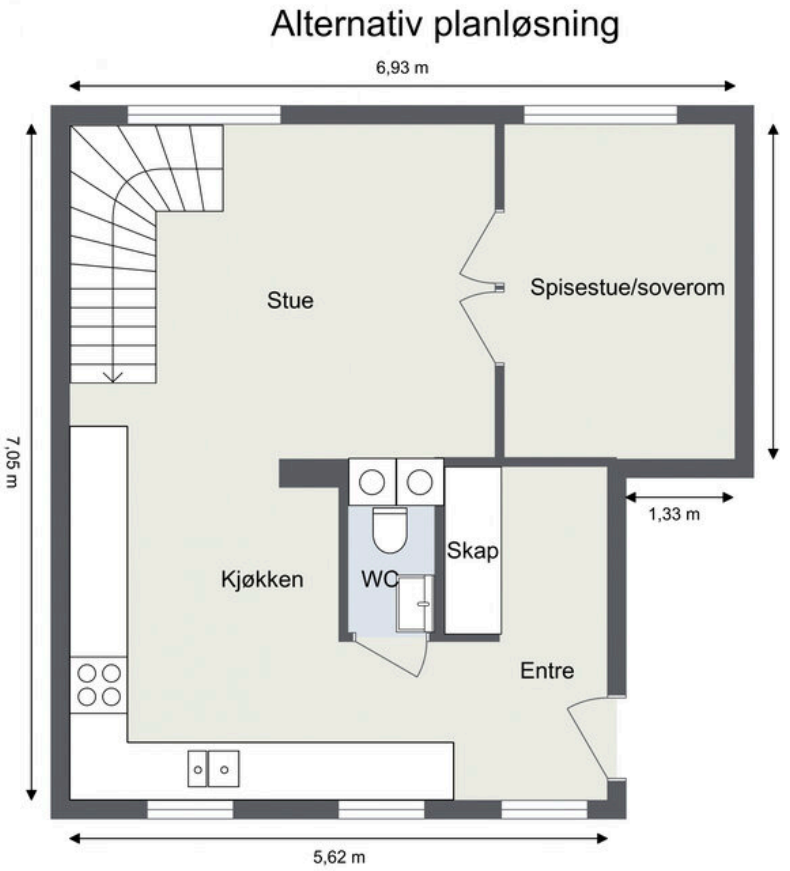
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, stue/kjøkken og Wc.
Total BRA: 44 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 21 kvm. Bad, innredet rom og walk-in-closet.
Total BRA: 21 kvm.

Hagestue
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Innredet hagestue til helårs bruk.
Total BRA: 7 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse på ca. 35 km. Terrassen er bygget på boligens private hageparsell.

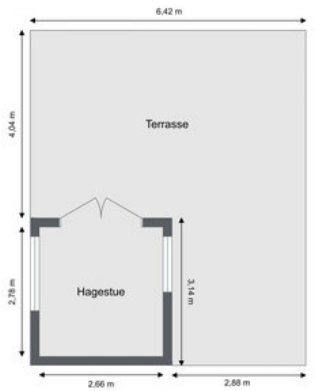


Forklaring av bilde/rommet



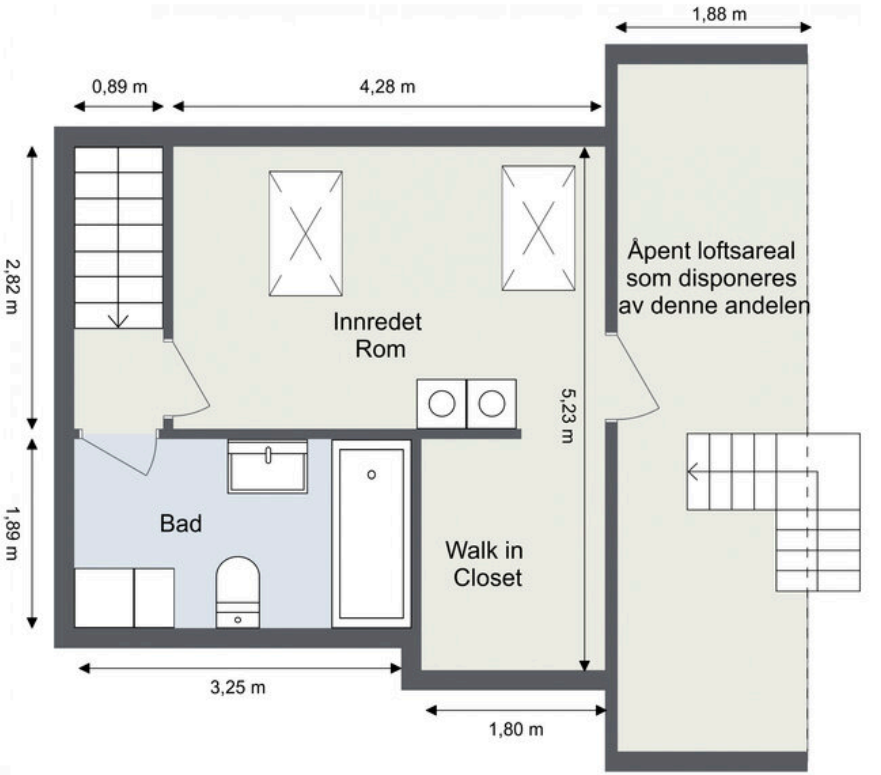
Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet




C












AEG

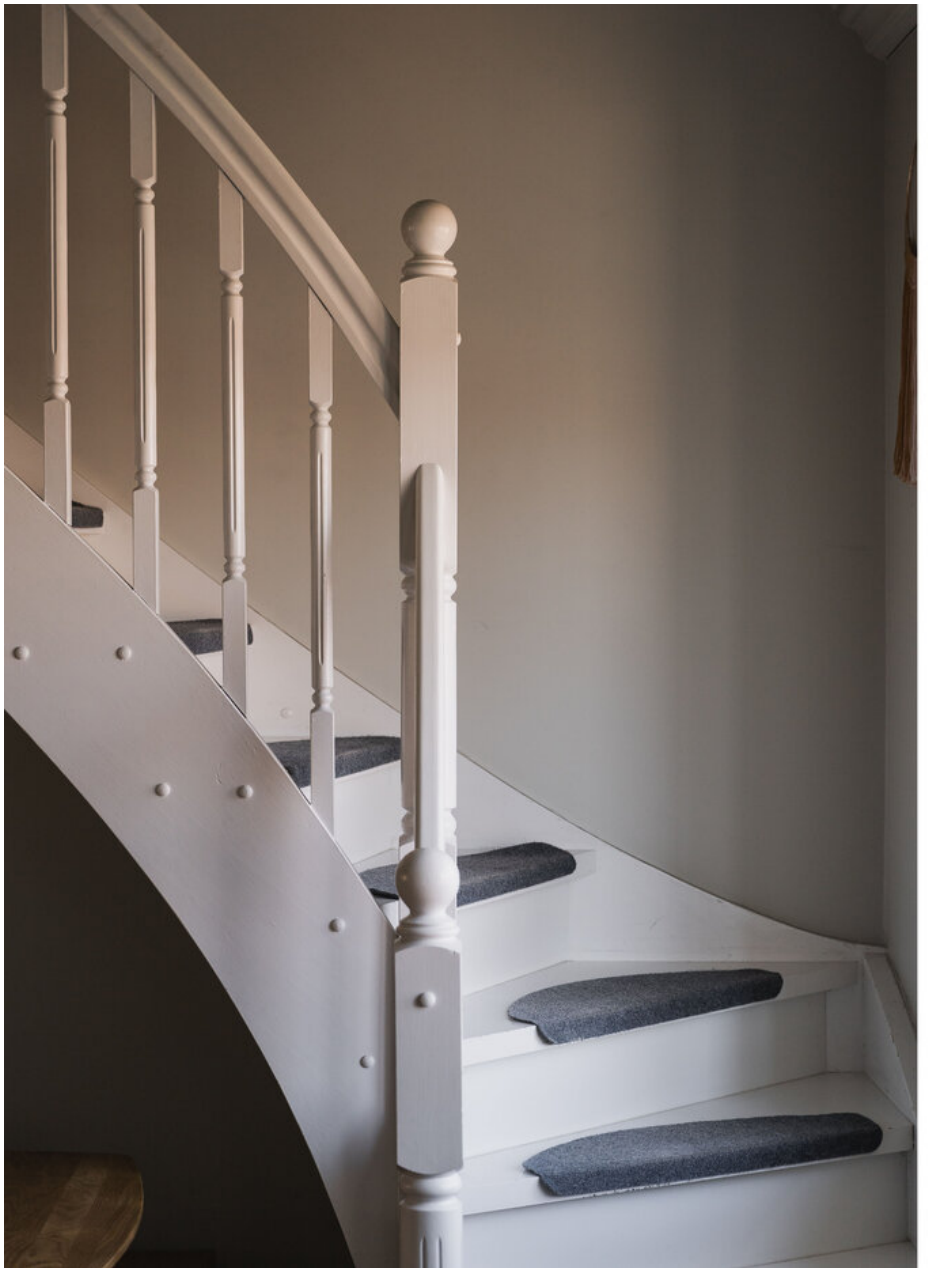

ANGELES
LIFORNIA
MI







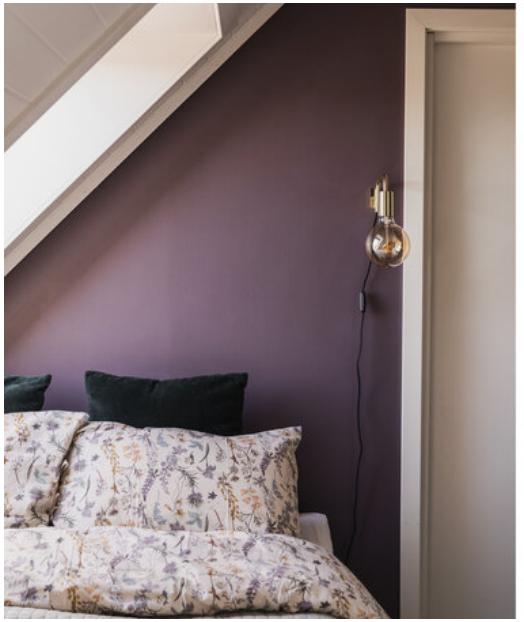


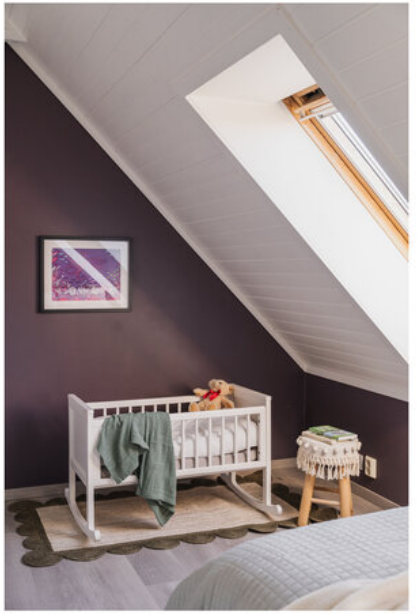


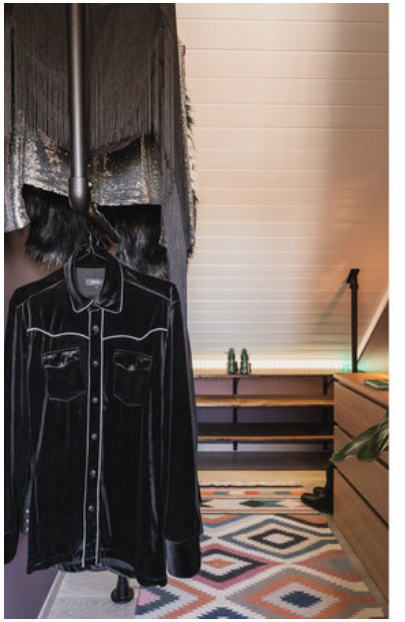


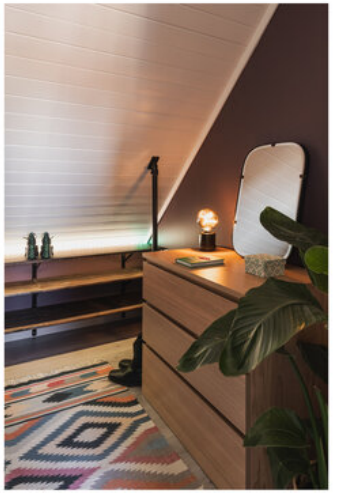



















LG





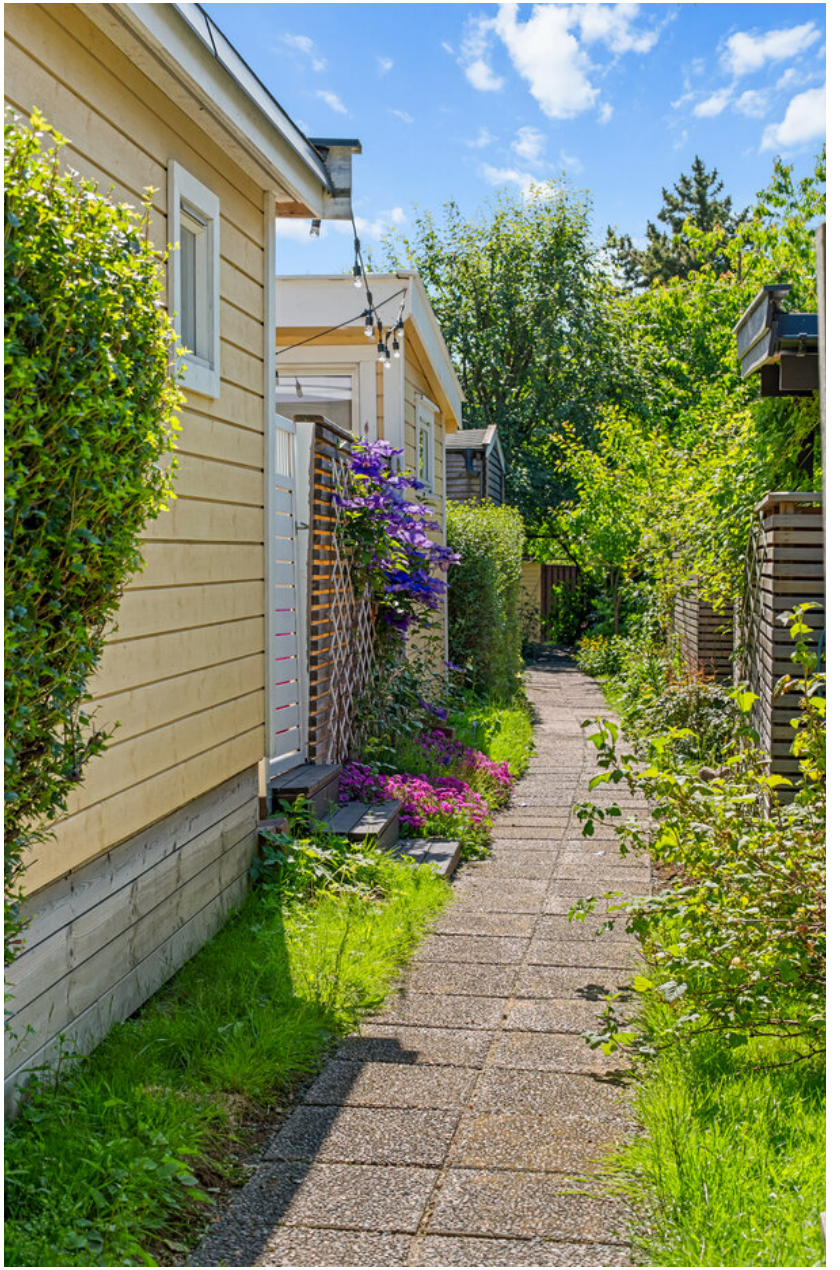














Informasjon

Grønvoll allé 13C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0129/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Grønvoll allé 13C, 0663 OSLO
Gnr 130, bnr 143 i Oslo kommune
Andelsnr 33 i Grønvold Hageby Borettslag, org.nr. 952190946

Selgere
Silje Benedicte Furfjord Katralen
Henrik Maarud

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
123 858,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 623 858,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 625 208,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 634 508,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1912

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, stue/kjøkken og Wc.
Total BRA: 44 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 21 kvm. Bad, innredet rom og walk-in-closet.
Total BRA: 21 kvm.

Hagestue
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Innredet hagestue til helårs bruk.
Total BRA: 7 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse på ca. 35 km. Terrassen er bygget på boligens private hageparsell.

Ikke målbare arealer:
I tillegg disponerer boligen en del av et råloft med gulvareael (GUA) på 13 kvm som ligger i tilknytning til loftet.

Innhold

Gjennomgående andelsleilighet over 2 etasjeplan i klassisk boligbygning. Privat hageparsell med adkomst fra felles utearealer. Det er bygget terrasse på 35 kvm og hagestue på 7 kvm på parsellen.

2. etasje: Entré, stue/kjøkken og Wc.
Loftsetasje: Bad, innredet rom og walk-in-closet. I tillegg disponerer leiligheten et råloftsareal vegg i vegg med innredet rom.

Standard

Kjøkkeninnredning:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2023 med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Ventilator integrert i platetopp. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, høyt kjøleskap og høy fryser er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Fronter og håndtak er oppgradert og opplakkert.

Baderom:
Helfliset baderom fra 2006 med varme i gulv. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, vaskeromsinnredning med laminat benkeplate, innbygget badekar med dusj, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

WC:
Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Overflater på innvendige gulv:
- Fliser i entreen, gangen i loftsetasjen og wc-rommet.
- 1-stavs laminat i loftsetasjen.
- 1-stavs heltre parkett i 2. etasje.

Overflater på innvendige vegger:
- Brystningsplater og tapet i wc rommet.
- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Det er satt inn ståldrager som erstatning for bæring i vegg.

Overflater på innvendig himling:

- Malt panel i himlinger i 2. etasje.
- Skråhimlinger med malt panel i loftsetasjen.
- Himlingshøyde 2,59 m målt i stuen.

Fast inventar:
- Skyvedørsgarderobe med speilfront og glatt front i entreen.
- Garderobeinnredning i walk-in-closet.

Trapper:
Vinkeltrapp i tre. Trappen og rekkverket er malt. Trinnene er lukket med opptrinn.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue. Faktura for montering av peisen er fremvist.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 120 liter, skiftet i 2023, montert i i skapet i entreen. Berederen har overløp til wc rom.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i skap i entreen, med overløp til wc-rommet. Wc- rommet har automatisk vannstopper med sensor i gulvet.

Ventilasjon:
Elektrisk avtrekksvifte på badet.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i oppgangen. Det er fremvist dokumentasjon (samsvarserklæring) på hoveddelen av det elektriske anlegget, som ble skiftet i 2023. Samsvarserklæringen er datert 2023-12-22.

Lovlighet:
Loftsetasjen er utbygget og innredet til boligformål. Denne utbyggingen er ikke godkjent hos plan og bygningsmyndighetene, og er derfor ikke godkjent som oppholdsrom. Loftsetasjen er utformet slik det kan være mulig å få denne godkjent, da det er tilstrekkelig med rømningsveier.

Boligen disponerer i tillegg til innredet areal, en del av loftet som i dag er et råloft i bruk som bodareal. Dette arealet er kan også utnyttes til boligformål, i form av utvidelse av dagens areal dersom dette blir godkjent i borettslaget og hos bygningsmyndighetene. Gulvarealet på denne delen er ca. 13 kvm (GUA). Dette er gjort i mange av de andre loftene i borettslaget.

Hagestue:
Innredet hagestue til helårs bruk. Bygningen er bygget med isolerte konstruksjoner. Det er innlagt strøm og elektrisk gulvvarme. Terrassedør og vinduer med isolerglass.
Terrasse i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, ca. 35 km. Terrassen har levegger. Bygningen og terrassen er bygget på boligens private hageparsell.
Opplysninger oppgitt av eier: Nybygd isolert hagestue med 10cm Rockwool isolasjon i vegger, gulv og tak. Lufting i takkonstruksjon. Varmefolie i gulv og hardeste kvalitet laminatgulv. Skumringsbryter til spotter i overbygg og utekontakt med bryter. Ikea sittebenk bygget av skapstammer og benkeplate.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Vinduer: Vinduene er har oppnådd forventet levetid. Det er noe fuktmerker i de nederstehjørnene, som er normalt etter kondens.
- Etasjeskiller: Tg 2 er gitt da dette er et loftsareal, ikke godkjent til varig oppholdsrom.
- Rekkverk og annen fallsikring: Det kun håndløper på en av sidene.
- Ventilasjon: Det er ikke friskluftsventiler på ytterveggene.
- Overflater på innvendige gulv på bad: Alder på vanntett sjikt. Varmekablene er av eldre dato. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket.
- Overflater på innvendige vegger på bad: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner på bad: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Klosettet er et kverntoalett, og har derfor ikke kobling til hovedavløp. Det er lagt nytt hovedavløp, slik at det kan være mulig å koble til dette når badet rehabiliteres; evt. også flyttes.

Dette i følge vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Hver enhet har rett på en parkeringsplass i borettslaget. Styret fordeler parkeringsplassen og det tas forbehold om at selve plasseringen kan fordeles på nytt. Selger etablerte i 2018 en utendørs stikkontakt for lading av elbil. Parkeringsplassen er per dags dato foran inngangspartiet. Det er mulighet for gjesteparkeringen på borettslagets tomt. Det koster kr. 250 pr. mnd. for parkeringsplass som er inkludert i felleskostnadene.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Hele 2. etasje er pusset opp i 2023 av totalentreprenør, hovedsakelig med følgende:
- Alt ble revet til bjelkelaget. Det ble isolert, avrettet og belagt med lydduk under ferdig gulv.
- Alle yttervegger ble etterisolert fra innsiden.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Nytt røranlegg, hvor hovedstamme for avløp er lagt ny fra kjelleren og over yttertaket.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nye gulv og overflater.

2022:
- Entredører ble skiftet. Kvittering er fremvist fra byggmester.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Akershus Bygg & Håndtverkservice v AS/Tony Evensen har vært totalentreprenør i forbindelse med totaloppussing av 2.etg høsten 2023. Det ble installert et gjeste-WC. Badet i loftetasjen ble renovert før vår eiertid, dermed har vi ingen kjennskap til arbeidet som er utført.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Toalettrom/gjeste-WC med Waterguard.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: For alt arbeid som er utført i 2. etg (herunder toalettrom/gjeste-WC) - Akershus Bygg & Håndtverkservice v/Tony Evensen.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gnisten Peis & Murservice AS. Installert ny peisovn 2023 med ny plassering og dermed ny tilkobling til pipe.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ifm renovert 2.etasje ble det lagt helt nytt el-anlegg for hele etasjen. Utført av Lillestrøm Elektro AS under ledelse av Akershus Bygg & Håndtverkservice AS v/Tony Evensen. Samsvarserklæring er etterspurt.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Ferdigstilt av elektriker.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Eventuell kommentar: Fra prospektinformasjon da vi kjøpte leiligheten: "Innredning av loftsetasjen er i følge tidligere styremedlem bygget ut i to omganger, første gang på 1980-tallet. Det har ikke lyktes megler å finne ferdigattest eller byggesøknad i arkivet til plan og bygningsetaten.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Kverntoalett på bad i lofteasjen.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Januar 2023. Se samsvarserklæring. Anlegg kontrollert og feil rettet.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens

areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ifm forrige salgsoppgave.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Beskriv: Det er ikke forsøkt søkt om bruksendring for loftsetasje i vår eietid. Byggetillatelse ifm renovering i 2.etasje er omsøkt og godkjent av PBE.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Planlagt bygg av skole på RØWDE tomt bak hagebyen.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i teglstein/granitt/betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Saltak i trekonstruksjon.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008 i 2. etasje.
- Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand, produsert i 2020 i 2. etasje.
- Entrédør i brannklasse EI-30 på loftet.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i treverk.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Sminkespeil på baderom fra Walther Decor.
- Speil på toalettrom fra Etsy.
- Stringhyllesystem i stue.

Følgende kan kjøpes som tillegg:
- Kombimaskin fra LG på baderom kan følge med for kr. 1000.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Andelseier kan avtale korttidsutleie (f.eks. Airbnb) opptil 30 døgn i løpet av året, jf. borettslagsloven § 5-4. Andelseier Ved kortidsutleie skal andelseier gjøre leietaker kjent med husordensreglene. Nærmeste naboer bør også varsles.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Det er lagt elektrisk gulvvarme i alle rom i 2. etasje. Elko med styring.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de i 2024 hadde et strømforbruk på 16.231 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 974,- pr. mnd.

Inkluderer: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, parkering, kommunale avgifter, bygningsforsikring, bredbånd og strøm i fellesarealer.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.
- TV.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 379 880,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 519 520,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor som er inkludert i felleskostnadene. Avtale med Telenor om eventuelle TV tjenester dekkes av beboer selv.

Borettslaget

Om borettslaget

Styrets arbeid:

Oppfølging av byggesaker i umiddelbar nærhet til hagebyen:
Vi bor i et område med intens byggeaktivitet, og styret legger mye arbeid i å sikre borettslagets interesser. Styrets holdning er at vi skal gjøre alt vi kan for å hindre at ny bebyggelse sjenerer innbyggerne i Grønvold Hageby. Dette gjelder lysforhold, innsyn/utsyn, støy og fremtidig trafikk rundt hagebyen. Styret jobber ut fra en «parabol grunntanke», det vil si at bebyggelse nær hagebyen skal være så lav som mulig, men at vi kan godta høyere bebyggelse jo lengre bort fra hagebyen man kommer. For å se status på hver enkelt byggesak anbefaler vi «saksinnsyn» på Oslo kommunes nettsider. De to viktigste prosjektene som styret nå følger opp er Grenseveien 99 + 107 og Grenseveien 73, 91 og 95. Det er opprettet en egen arbeidsgruppe som jobber med oppfølging av ny barneskole, men alle beboere oppfordres også til å følge opp prosessene på privat initiativ.

Saker innad i hagebyen:
Bygningsmassen i hagebyen krever stadig mer vedlikehold. Styret har satt i gang ulike små tiltak (pussing, maling og taktekking) for å kunne utsette større vedlikeholdstiltak som vil kreve større investeringer. Styret har imidlertid godkjent utskifting av enkelte hagedører som ikke ble byttet i forrige runde (ca. 2012). Flere enheter har blitt pusset opp. Styret har fulgt opp de enkelte sakene med det utgangspunkt at «det skal la seg gjøre», og med en stor grad av tillit til at både borettslagets og myndighetenes krav blir fulgt. Styret ønsker å minne om at Grønvold Hageby står på byantikvarens gule liste.

Garasjer:
Det ble på ordinær generalforsamling 12.06.2023 vedtatt å avvikle venteliste på garasjeplass. Det innebærer at ingen nye beboere vil få tildelt garasjeplass.

Støyskjerm:
Tillatelsen til å bygge støyskjerm har utløpt, styret tror imidlertid ikke det er vanskelig å få den fornyet. Styret har søkt kommunen om tilskudd til prosjektet.

Utbedring kloakkanlegg:

Hovedrøret fra Grønvold allè 1 - Grønvoll allè 7 er utbedret, samt 4 av 12 stikkledninger. De siste 8 stikkledningene var ikke tilgjengelige gjennom opprinnelige stakeluker i kjellerne. Styret har sett på alternativer ved å grave i hager, og pigge opp gulv i kjellere. Disse alternativene er imidlertid både dyre og inngripende. Styret har jobbet med Vann- og avløpsetaten (VAV) i kommunen for å få endret pålegget, denne prosessen er ikke avgjort. Før denne saken er avgjort vil det være vanskelig for Grønvold Hageby å ta på seg nye større prosjekter.

Skadedyr:
Flere beboere har opplevd utfordringer med skadedyr som gnager på rør og ved enkelte tilfeller har kommet seg inn i boligene. Effekten av feller på overflaten har vist seg begrenset. Styret har derfor økt innsatsen mot skadedyr i kloakken ved å installere totalt 5 feller.

Informasjon fra styreleder pr. 18.03.2025:
I følge styreleder er det ikke planlagt eller vedtatt større arbeid, men det er 8 bygg i borettslaget som må ivaretas, og det er alltid noe som bør gjøres. Styreleder regner med at de fremover kommer til å øke felleskostnader ihh til konsumprisindeks da de opplever økte kostnader innenfor de fleste områder.

Det er etablert bomløsning inn til område. Det er også byttet leverandør av internett og TV til Telenor. Utgifter til internett dekkes av BRL. Avtale med Telenor om eventuelle TV tjenester dekkes av beboer selv.

Alle har 1 oppstillingsplass for bil innenfor borettslagets område. Det betales pr i dag kroner 250 pr mnd. for biloppstillingsplassen. Man kan ikke velge seg bort fra dette - men kan på eget initiativ videreleie parkeringsplassen til andre i borettslaget som har behov for mer enn en plass. Det må eventuelt søkes om etablering av El-bil lading. Dette må etableres innenfor beboers kapasitet i egen sikringsboks. Borettslaget har noen problemer med å få utvidet det totale kapasiteten på strøm.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 123 858,-pr. 18.03.2025

Borettslaget har ett lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208238078
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 9 590 637,-

Innfrielsesdato: 30.11.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 427 140. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 317 500.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 380 000,- til normal drift og vedlikehold i 2024.
Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn disse.

I følge vedlagte husordensregler:
De som bor i 1.etasje vasker gangen og trappen ned til kjeller. De som bor i 2.etasje vasker loftstrappen og ned til 1.etasje.

Oppussing og vedlikehold av felles inngang og trappegang. De som bor i 1.etasje bærer kostnadene for oppussing/vedlikehold av gangen og trappen ned til kjeller. De som bor i 2.etasje bærer kostnadene for oppussing/vedlikehold loftstrappen og ned til 1.etasje.

Andelseierne skal holde sine hageparseller i orden. Den enkelte andelseier er ansvarlig for sin hageparsell. Borettslaget er ansvarlig for det øvrige fellesarealet. I de tilfellene der hageparsellen ikke vedlikeholdes kan borettslaget iverksette stell for andelseiers regning. Det er utarbeidet oversikt over trær på borettslaget fellesområdet som skal vedlikeholdes av borettslaget. Trær som står på den enkeltes andelseiers hageparsell, er andelseier ansvarlig for å vedlikeholde selv. Trær skal pleies og beskjæres i henhold til faglige retningslinjer, både for å holde trærne sunne og for å unngå ulykker. Borettslaget kan bistå andelseier med trepleie om nødvendig.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre bygningsmessige inngrep i utearealer, som å sette opp markiser, bod, varmepumpe eller lignende. Se mer om dette i vedlagte husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnad to ganger i året (vår og høst). Formålet med dugnaden er å få ryddet og oppgradert fellesarealer samt muliggjøre gjennomføringen av større arbeider som krever ekstra ressurser. Andelseierne skal etterstrebe å delta på dugnad.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80700025

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 13 100 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

For leiligheter i Grønvoll allé 13 og for hjørneleilighetene i øvrige bygg disponerer beboerne i 1. etasje den delen av hagen som går fra husveggen og ut til midt på plenen mens beboerne i 2 etasje disponerer resten av plenen.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et populært og ettertraktet boområde. I umiddelbar nærhet ligger Valle Hovin, Valhall Arena, og Vålerengas stadion Intility Arena. I nærområdet finner du også Ensjøbyen som er et attraktivt og sentralt område for boliger, skole, barnehage, arbeidsplasser, handel, service og kultur. Fyrstikktorget finner du en kort spasertur unna, med matbutikker, kaféer, etc.

Hovindammen er en liten idyll, med omkringliggende gangstier, sittebenker og grønne lunger. I tillegg er det nærhet til flotte tur- og friluftsområder som Kampen Park og Tøyenparken, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Kampen og Vålerenga har ellers et hyggelig utvalg av restauranter og kafeer.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Rema 1000 som ligger i kort gangavstand. Ønsker du ytterligere tilbud har Hasle Torg et fint og variert utvalg. I tillegg er det kort vei til hyggelige Fyrstikktorget på Helsfyr, Carl Berner, Grünerløkka, Tøyen og Oslo sentrum. Fra eiendommen er det kun 2 km til Bryn med Brynsenteret.

Offentlig kommunikasjon:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane, tog og flybuss. Det er ca. 5 min gange til Helsfyr T-bane. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Bryn, 10 min til Oslo sentrum, 2 min til Helsfyr, 30 min til Oslo lufthavn. Buss 21 har busstopp like ved hagebyen.

Skoler og barnehager

- Fyrstikkalleen barnehage
- Valle barnehage
- Alleen Sansehage
- Hovinenga barnehage
- Malerhaugen barnehage

Teglverket barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Loftsetasjen er utbygget og innredet til boligformål. Denne utbyggingen er ikke godkjent hos plan og bygningsmyndighetene, og er derfor ikke godkjent som oppholdsrom. Pr i dag så er det en dør fra loftet ut til råloftet. Der er det en trapp som leder ned til oppgangen. Ifølge eier kan man søke om bygge ut mer av loftet, ettersom loftsarealet er fordelt mellom denne og naboleiligheten.
Slik megler forstår det, har ikke loftsarealene og kjellerarealene blitt kjøpt ut av andelseierene i husrekken Grønvoll Allé 13. På et tidspunkt har leilighetene i 2. etg, "fått" arealet over sin leilighet, mens leilighetene i 1. etg har "fått" arealet i kjelleren. Dette er ikke meldt inn til plan og bygningsetaten, men det har vært slik siden 70-80-90-tallet.

Når du skal bruksendre fra loft til boligareal, er dette søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3. En ansvarlig søker må sende inn søknaden for deg. Det kan være en arkitekt, bygningsingeniør, tømrermester eller tilsvarende. Du må selv ta kontakt med et slikt firma. Det er ansvarlig søker som skal sende inn søknaden og all dokumentasjon til Plan- og bygningsetaten, inkludert tegninger. Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for å utarbeide tegninger. Det er naturlig å vise hele, eller tilstrekkelig del av bygningen på tegningene, da vi må se endringene i sammenheng med hele huset. Ansvarlig søker skal også sikre at prosjektet er i tråd med byggereglene.

For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse. Loftet ble opprinnelig brukt til boder og tørkeloft. Stort sett alle loftene i hele husrekken er blitt bygget ut, men ingen av disse er byggegodkjent.

Styret har fått forhåndsgodkjent utbygging av arker og innsetting av loftsvinduer/kjellervinduer. Dette fordi bygningsmassen står på byantikvarens gule liste. Derfor er det laget en helhetsplan for hele borettslaget. Ta kontakt med megler for å få fremvist skisser på arkene.

Selger har engasjert arkitekt til å tegne en løsning på loftet som gir 2 soverom og nytt bad. I forbindelse med den nye skisserte løsningen, har selger gjort klart nytt avløpsrør opp til loftet, der det nye badet vil bli plassert. Den nye løsningen bruker litt av eksisterende råloft, men tar hensyn til at naboen ikke har bygget ut sin del av loftet og at trappen beholdes. Se skisse og ta kontakt med megler ved spørsmål.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1920. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det ble den 28.07.2023 gitt tillatelse til rivning av bærevegger - H0201 i Grønvoll allé 13 C. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202309414.

- Det ble den 03.07.2023 gitt tillatelse til sammenslåing, tiltak i bærekonstruksjon og fasadeendring i Grønvoll allé 3 H. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202210939.

- Det ble den 08.02.2022 gitt tillatelse til bruksendring av loft og kjeller til bolig og fasadeendringer i Grønvoll allé 7 F. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202119064.

- Det ble den 08.05.2024 gitt delvis tillatelse til oppføring av kontorbygg i Grenseveien 82 - Innspurten 2. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202015299.

- Det planlegges ny barneskole og ungdomsskole i Grenseveien. Den nye barneskolen planlegges som en fireparallell barneskole med plass til 840 elever. Foreløpig fremdriftsplan for den nye barneskolen tilsier at skolen kan ferdigstilles til ca. år 2029. Foreløpig fremdriftsplan for den nye ungdomsskolen tilsier at skolen kan ferdigstilles til ca. år 2030. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202118619 .

- Det er kommet inn planforslag for Grenseveien 99-107. Planforslaget innebærer fortetting og utvikling av Helsfyr som knutepunkt. På en sentral tomt rett ved Helsfyr T planlegges det to fleksible og fremtidsrettede næringsbygg, som bidrar positivt til omgivelsene, med blant annet utadrettet virksomhet og kulturformål fortrinnsvis i 1. og 2. etg, samt deler av U-etg. Varierte bygningsvolumer med fokus på å styrke krysset Grensesvingen/ Grenseveien og å ramme inn et nytt torg, samt sikre en høydemessig overgang til Grønvold Hageby som gir gode overganger til omgivelsene. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202017619.

- Det ble den 10.07.2024 gitt tillatelse til oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller - Grønvollkvartalet - Bygg A og E, Grenseveien 97 og Grensesvingen 9. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202206724.

- Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - bestilling av oppstartsmøte. Bedre tilrettelegging for gange, sykkel, kollektiv. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202460006.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/130/143:
18.05.1998 - Dokumentnr: 27627 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. støyskjerm
plassert på delvis regulert område.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og Bygningsetaten i
Oslo
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:143 F

03.04.1968 - Dokumentnr: 5022 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

De to viktigste prosjektene som styret nå følger opp er Grenseveien 99 + 107 og Grenseveien 73, 91 og 95. Det er opprettet en egen arbeidsgruppe som jobber med
oppfølging av ny barneskole, men alle beboere oppfordres også til å følge opp prosessene
på privat initiativ.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.
- Før innsetting av varmepumpe skal det søkes styret om godkjenning etter egen søknad.

Selger har engasjert arkitekt til å tegne en løsning på loftet som gir 2 soverom og nytt bad. I forbindelse med den nye skisserte løsningen, har selger gjort klart nytt avløpsrør opp til loftet, der det nye badet vil bli plassert. Den nye løsningen bruker litt av eksisterende råloft, men tar hensyn til at naboen ikke har bygget ut sin del av loftet og at trappen beholdes. Se skisse og ta kontakt med megler ved

spørsmål.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder

alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 81 238,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 185 648,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. juni 2025

Megler

Thomas Ringsvold, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2

Victoria Eidsvig Vergara, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94869903

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Grønvoll allé 13C

Grønvoll allé 13C

Nabolaget Ensjø - vurdert av 308 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	694 elever, 51 klasser	15 min 1.3 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	15 min 1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	4 min 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	4 min 0.3 km
Valle Hovin videregående skole		9 min

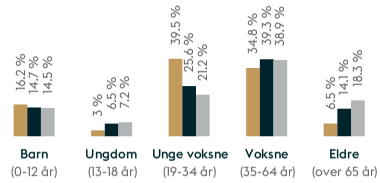
Offentlig transport

Valle	Linje FB5A, 21, 126	2 min 0.2 km
Helsfyr	Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Carl Berners plass	Linje 17	5 min 2.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.8 km

Barnehager

Valle barnehage (1-5 år)	38 barn	5 min 0.4 km
Hovinenga barnehage (1-5 år)	54 barn	6 min 0.5 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-5 ...	113 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall	6 min
Valle Hovin	8 min
FitnessXpress Intility Arena	9 min
Toppform Treningssenter	12 min

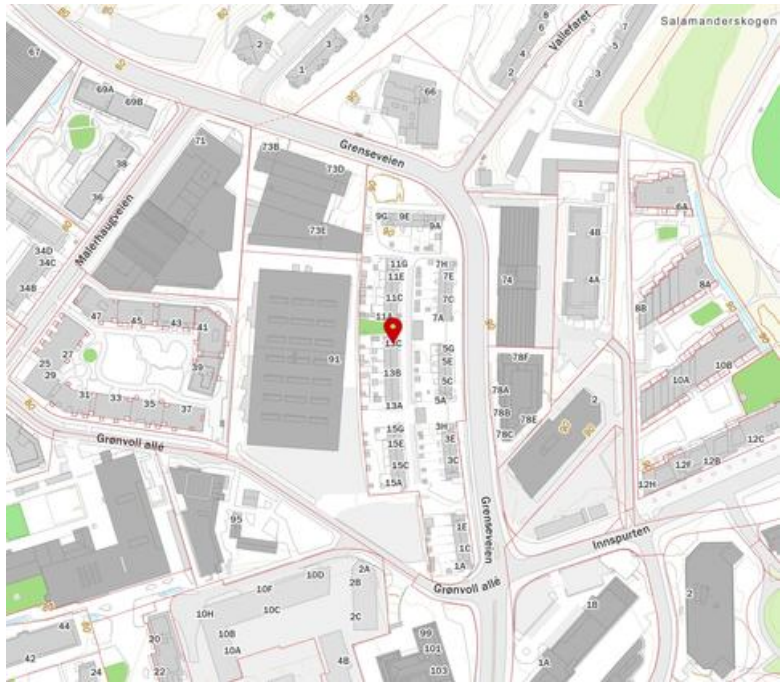
«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GRØNVOLL ALLÉ 13 C, 0663 OSLO

Gnr: 130 Bnr: 143 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	21/03/2025
Utskriftsdato:	24/04/2025
Oppdragsnummer:	97519
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet over 2 etasjeplan i klassisk boligbygning.

Gjennomgående leilighet i 2.- og loftsetasje.

Privat hageparesell med adkomst fra felles utearealer. Det er bygget terrasse og hagestue på parsellen.

Standard

Velholdt leilighet med meget god standard i 2. etasje.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Hele 2. etasje er pusset opp i 2023 av totalentreprenør, hovedsakelig med følgende:

- Alt ble revet til bjelkelaget. Det ble isolert, avrettet og belagt med lydduk under ferdig gulv
- Alle yttervegger ble etterisolert fra innsiden.
- Nytt elektrisk anlegg.

- Nytt røranlegg, hvor hovedstamme for avløp er lagt ny fra kjelleren og over yttertaket.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nye gulv og overflater.

2022:

- Entredører ble skiftet. Kvittering er fremvist fra byggmester.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1912, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Loftsetasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Loftsetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Loftsetasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Rekkverk og annen fallsikring
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Henrik Maarud
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Henrik Maarud , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 130 Bnr: 143
Eiet/festet:	Eiet
Adresse:	Grønvoll allé 13 C, 0663 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	952 190 946
Eier:	Henrik Maarud og Silje Benedicte Furfjord Katralen
Andelsnummer:	33

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	21/03/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	17/03/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	21/03/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1912

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	44	44	0
Loftsetasje	21	21	0
Sum bolig:	65	65	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Wc	
Loftsetasje	Bad, Innredet rom, Walk-in-closet	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
2. etasje	44	0	0	0
Loftsetasje	21	0	0	0
Sum bolig:	65	0	0	0
Sum BRA:	65			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
2. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Wc		
Loftsetasje	Bad, Innredet rom, Walk-in-closet		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Hagestue

Bygningsdata

Byggeår	2021

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	7	0	7
Sum bolig:	7	0	7

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Hagestue	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	7	0	35
Sum bolig:	0	7	0	35
Sum BRA:	7			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Hagestue		

Kommentar areal

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i teglstein/granitt/betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i treverk.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Loftsetasjen er utbygget og innredet til boligformål.
Denne utbyggingen er ikke godkjent hos plan og bygningsmyndighetene, og er derfor ikke godkjent som oppholdsrom. Loftsetasjen er utformet slik det kan være mulig å få denne godkjent, da det er tilstrekkelig med rømningsveier.

Boligen disponerer i tillegg til innredet areal, en del av loftet som i dag er et råloft i bruk som bodareal. Dette arealet er kan også utnyttes til boligformål, i form av utvidelse av dagens areal dersom dette blir godkjent i borettslaget og hos bygningsmyndighetene. Gulvarealet på denne delen er ca. 13 kvm (GUA). Dette er gjort i mange av de andre loftene i borettslaget.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider ligger i boligmappa.no.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008 i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Overlysvinduer med isolerglass i innredet rom.

Tilstandsvurdering: Vinduene er har oppnådd forventet levetid. Det er noe fuktmerker i de nederste hjørnene, som er normalt i eldre overlysvinduer. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: 2. etasje:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand, produsert i 2020.
Loftsetasje:
Entrédør i brannklasse EI-30 på loftet.

Faktura for utskifting av entredøren i 2. etasje er fremvist. Den er skiftet i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert ny innvendig dør i 1. etasje.

Eldre profilerte dører i loftsetasjen.

Tilstandsvurdering: Dørene på loftet har behov for justering. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Innredet rom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 42 mm.
Tg 2 er gitt da dette er et loftsareal, ikke godkjent til varig oppholdsrom. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Hele 2. etasje.

Opplysninger fra eier:
I gulvet er det stivet av alle bjelker, stubbloftsleire er ikke fjernet, derimot lagt til 10 cm Rockwool og lukket med sponplater.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Intern trapp.

Tilstandsvurdering: Det er krav om at trapper skal ha håndløper på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Faktura for montering av peisen er fremvist.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, skiftet i 2023, montert i i skapet i entreen.
Berederen har overløp til wc rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i skap i entreen, med overløp til wc-rommet.
Wc- rommet har automatisk vannstopper med sensor i gulvet.

Opplysninger oppgitt av eier:

Nye soilrør fra etasjeskille til loft og helt ned igjennom naboleilighet under og til bunnledning. Rørleggertjenester utført av EM rør. Rør er av støpejern for optimal lydisolasjon og er klargjort i bakvegg/tak på toalettrom slik at man enkelt kan koble på bad i loftsetasje ved renovering der uten å rive nevneverdig i 1.etasje.

Nytt vannskap, ny VVB i tak over garderobeskap med waterguard.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på badet.

Tilstandsvurdering: Det mangler ventil i wc-rommet.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene, som det ikke er i denne boligen. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i oppgangen.

Det er fremvist dokumentasjon (samsvarserklæring) på hoveddelen av det elektriske anlegget, som ble skiftet i 2023.
Samsvarserklæringen er datert 2023-12-22.

Følgende er oppgitt i samsvarserklæringen:

Entré:
-Downlights styrt av dimmer.
-Varmekabel styrt av termostat.
-Stikkontakter i garderobe, under brytere og i vannfordelingsskap.
-Direktekoblet varmtvannsbereder med bryter.
WC:
-Lampe ved speil styrt av bryter.
-Varmekabel styrt av termostat.
Kjøkken:
-Downlights styrt av dimmer.
-Lampepunkter på vegg over benk styrt av dimmer.
-Lampepunkt i tak over bord styrt av dimmer.
-Varmefolie styrt av termostat.
-Kurs til komfyrtopp med komfyrvakt.
-Kurs til stikk for stekeovn.
-Kurs til stikk for oppvaskmaskin.
-Kurs til kjøkken.
-Stikkontakter over benk, og over skap til kjøleskap/fryser.
Stue:
-Downlights styrt av dimmer.
-Varmefolie styrt av termostat.
-Stikkontakter ved gulv og på vegg bak TV

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2023
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Det er montert el bil lader.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Elektrisk anlegg i loftsetasjen:

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom:
Alle rom i 2. etasje. Elko med styring.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Ventilator integrert i platetopp. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, høyt kjøleskap og høy fryser er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2023.
Fronter og håndtak er oppgradert og opplakkert.

Opplysninger fra eier:
Nytt kjøkken fra Ikea med Lerhyttan fronter. Frontene er lakkert i Jotun Antique Green. Lakkjobben er utført av TERY.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i entreen, gangen i loftsetasjen og wc-rommet. Enstavs laminat forøvrig.

Opplysninger fra eier:
I gulvet ligger det deretter 3mm tecsound trinnlydsduk som er fuget mot alle vegger, deretter 2,5 mm gummimatte, før det til slutt ligger varmefolie og parkett.
Lydisoleringsmatter levert av Stillhet.no (Parketthuset).
Parketthuset: Saga, Premium coconut, levert av Oslo Varelager.

Trinnlydsduk ligger også under fliser i gang og toalettrom. Flisene er levert av flisekompaniet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Brystningsplater og tapet i wc rommet. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Det er satt inn ståldrager som erstatning for bæring i vegg.
Konstrollskjema med ansvarlig prosjekterende og statikerrapporter ligger i boligmappa.

Opplysninger fra eier:
Satt inn ståldrager. Alle vegger foret ut og isolert 10cm med Rockwool og diffusjonssperre, samt tape rundt alle vinduer.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malt panel i himlinger i 2. etasje. Skråhimlinger med malt panel i loftsetasjen.

Himlingshøyde 2,59 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfront og glatt front i entreen.
Garderobeinnredning i walk-in-closet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Trapper

Beskrivelse: Vinkeltrapp i tre. Trappen og rekkverket er malt. Trinnene er lukket med opptrinn.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Wc, 2. etasje

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Loftsetasje

Beskrivelse: Badet er fra ca. 2006.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Loftsetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Varmekabler i gulvstøpen.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Varmekablene er av eldre dato og har begrenset levetid. Disse bør byttes ut dersom badet skal rehabiliteres.

Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket ihht gjeldende forskrifter da badet ble bygget. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Loftsetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, Loftsetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Vaskeromsinnredning med heltre benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Loftsetasje

Beskrivelse: Innbygget badekar med dusj, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Klosettet er et kverntoalett, og har derfor ikke kobling til hovedavløp. Det er lagt nytt hovedavløp, slik at det kan være mulig å koble til dette når badet rehabiliteres; evt også flyttes. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, Loftsetasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Ventilasjon – Bad, Loftsetasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte er montert i himlingen.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, Loftsetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra walk-in-closet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hagestue

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Innredet hagestue til helårs bruk.
Bygningen er bygget med isolerte konstruksjoner. Det er innlagt strøm og elektrisk gulvvarme. Terrassedør og vinduer med isolerglass.

Terrasse i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, ca. 35 km. Terrassen har levegger.

Bygningen og terrassen er bygget på boligens private hageparsell.

Opplysninger oppgitt av eier:
Nybygd isolert hagestue med 10cm Rockwool isolasjon i vegger, gulv og tak. Lufting i takkonstruksjon. Varmefolie i gulv og hardeste kvalitet laminatgulv. Skumringsbryter til spotter i overbygg og utekontakt med bryter. Ikea sittebenk bygget av skapstammer og benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Katralen, Silje Benedicte Furfjord	9578-5999-4-1162946	2025-03-17 10:33:55
Maarud, Henrik	9578-5995-4-227821	2025-03-17 10:37:10

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. mar. 2025

Oppdragsnummer
13-0129/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grønvoll allé 13C, 0663 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Henrik Maarud, Silje Benedicte Furfjord Katralen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0700025
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Akershus Bygg & Håndtverkservice v AS/Tony Evensen har vært totalentreprenør i forbindelse med totaloppussing av 2.etg høsten 2023. Det ble installert et gjeste-WC. Badet i loftetasjen ble renovert før vår eiertid, dermed har vi ingen kjennskap til arbeidet som er utført.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Toalettrom/gjeste-WC med Waterguard.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: For alt arbeid som er utført i 2. etg (herunder toalettrom/gjeste-WC) - Akershus Bygg & Håndtverkservice v/Tony Evensen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gnisten Peis & Murservice AS. Installert ny peisovn 2023 med ny plassering og dermed ny tilkobling til pipe.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ifm renovert 2.etasje ble det lagt helt nytt el-anlegg for hele etasjen. Utført av Lillestrøm Elektro AS under ledelse av Akershus Bygg & Håndtverkservice AS v/Tony Evensen. Samsvarserklæring er etterspurt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Ferdigstilt av elektriker

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Fra prospektinformasjon da vi kjøpte leiligheten: "Innredning av loftsetasjen er i følge tidligere styremedlem bygget ut i to omganger, første gang på 1980-tallet. Det har ikke lyktes megler å finne ferdigattest eller byggesøknad i arkivet til plan og bygningsetaten."

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja

Beskriv: Kverntoalett på bad i lofteasjen.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv: Januar 2023. Se samsvarserklæring. Anlegg kontrollert og feil rettet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ifm forrige salgsoppgave

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja

Beskriv: Det er ikke forsøkt søkt om bruksendring for loftsetasje i vår eietid. Byggetillatelse ifm renovering i 2.etasje er omsøkt og godkjent av PBE.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Planlagt bygg av skole på RØWDE tomt bak hagebyen.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0129/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Maarud, Henrik	**2025-03-17**	**Katralen, Silje Benedicte Furfjord**	**2025-03-17**

Identifikasjon

bankID Maarud, Henrik

Identifikasjon

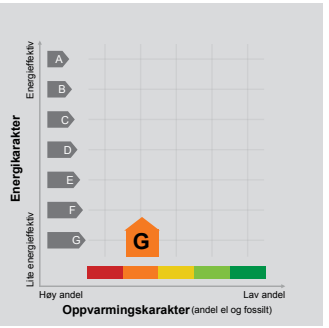
bankID Katralen, Silje Benedicte Furfjord

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Grønvoll allé 13C
Postnummer	0663
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80288638
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-93258
Dato	17.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 16 393 kWh pr. år

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

16 393 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1912
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

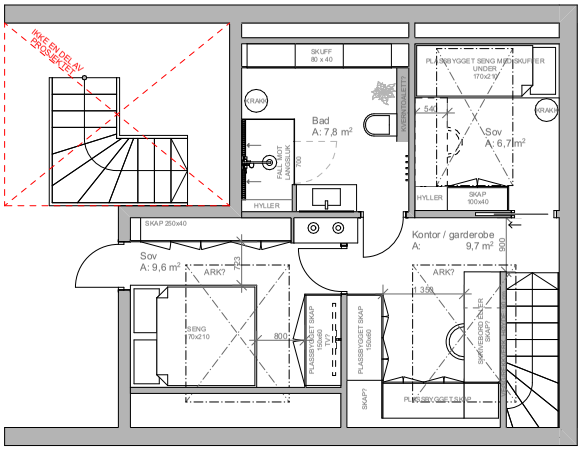
Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

N



NB! DIMENSJONENE PÅ BOKSEN TIL KVERNTOALETTET VIL BESTEMME PLASSERING AV WC.

NB! ENTREPRENØR VERIFISERER OG GODKJENNER ALLE INSTALLASJONER MOT BRANNVEGGER.

NB! VIKTIG AT EN STATIKER GJENNOMGÅR HVOR BÆRINGER/BRANNVEGGER GÅR PÅ STEDET.

NB! FLYTTING AV VASK, DUSJ, BADEKAR, WC OG OPPVASK-MASKIN FORUTSETTER AT DET LAR SEG GJØRE MED HENSYN TIL VANN- & AVLØPSRØR.

NB! MÅL PÅ ALLE NYE VINDUER OG DØRER MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET FØR EN EVT. BESTILLING.

NB: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

PROSJEKT:

Grønvoll Alle 13 C

Silje B. F. Katralen & Henrik Maarud

TEGNING:

Plan 2 - Forslag

Tegn. nr.: A20-05

Mål: 1:50 Dato: 01.04.2022 Tegnet: SL

REVISJON: DATO:

-

faye INTERIØRARKITEKTER

Interiørarkitekt og Arkitekt MNAL Sunniva Landa
sunniva@fayeinterior.no / +47 452 54 454

Utarbeidet løsning, må godkjennes av entreprenør eller ansvarlig håndverker for å sikre gjennomførbare løsninger iht. det byggtekniske.
©Alle rettigheter til tegningene tilhører Faye Interiørarkitekter AS

Oslo

Utskriftsdato: 17.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 17.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-130/143 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Grønvoll allé 1A...15H 0663 OSLO
Fakturamottaker:	Grønvold Hageby Borettslag v/Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Eiernavn:	Grønvold Hageby Borettslag

Kommunale avgifter	NOK 975 673,45
Eiendomsskatt	NOK 85 023,00
Totalt	NOK 1 060 696,45

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	**263 713,04**	**0,00**	25030000036615020	11443432	04.03.2025	25.03.2025
Totalt å betale			**263 713,04**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	85 023,00
Feie- og tilsynsgebyr	13 608,00
Renovasjonsgebyr	343 943,91
Vann- og avløpsgebyr	618 121,54
Totale avgifter	**1 060 696,45**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 17.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-130/143	DelNr. 2	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Grønvoll allé 1A...15H 0663 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	P. Bøhler As Grenseveien 80 0663 OSLO		
Eiernavn:	P. Bøhler As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5425
Grønvold Hageby Borettslag

Velkommen til årsmøte i Grønvold Hageby Borettslag

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:
15. mai 2024 kl. 18:00, Svovelstikka.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Etablering av bom ved innkjørsel til Hagebyen
8. Midlertidig unntak i valgperiode for ett styremedlem
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Grønvold Hageby Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud (Obos) 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 Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.

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. s.5425 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000,-.

Sak 7

Etablering av bom ved innkjørsel til Hagebyen

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det etableres en bom ved innkjørselen til Hagebyen. Bakgrunnen for forslaget er tre-delt.

1. Nytt parkeringsmønster i «indre løp» har ført til at trafikkhastigheten har økt. Dette gjelder spesielt leveringstjenester. En bom ville medføre at biler må stoppe før de kjører inn i hagebyen, dette reduserer faren for trafikkuhell utenfor nummer 15. Videre vil de øke muligheten til å kommunisere lav fart gjennom både telefon og skilting.
2. En bom vil redusere muligheten for tyveri i hagebyen.
3. En bom vil hindre uautorisert kjøring og parkering i hagebyen

Etablering av bom vil ha en kostnadsramme på 150 000 kroner. Mer info om løsning kan ses i *vedlegg til sak 7,* bakerst i innkallingen.

Styrets innstilling

Styrets anbefaling: Forslag 1.

Forslag til vedtak 1

Det etableres en bom basert på informasjonen gitt i dette skrivet inklusive vedlegg.

Forslag til vedtak 2

Det etableres ikke bom ved innkjørselen i hagebyen

Vedlegg

2. Vedlegg til sak 7.pdf

Sak 8

Midlertidig unntak i valgperiode for ett styremedlem

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I vedtektene våre står det at styremedlemmer skal velges for 2 år om gangen. På den måten oppnår man at 2/3 styreplasser er på valg hvert år. Dette for å sikre at man både har kontinuitet og nyskapning i styret. Grunnet utflytting av et tidligere styremedlem har denne rulleringen blitt forskjøvet, slik at i år er 4 av 5 faste styreplasser

på valg. For å komme tilbake til opprinnelig mønster så ønsker styret at 1 av styremedlemmene i år velges for 1 år og ikke 2 år. Dette er et midlertidig avvik fra vedtektene som krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen godkjenner at et styremedlem blir valgt til 1 år. Dette er et avvike som kun er gjeldene for denne generalforsamlingen.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen godkjenner ikke avvik fra vedtektene

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt bakerst i innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Astrid Krogtoft

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Henrik Jonassen
- Roger Soløy

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Silje Benedicte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth D. Hansen
- Roy A. Iversen

Valg av 3 valgkomitè Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Eirik Haddeland
- Katharina D. Håkonsen
- Marianne Knudsen

Vedlegg
1. Valgkomiteens innstilling.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tormod Rasten	Grønvoll Allé 11 D
Nestleder	Mathias Eick	Grønvoll Allé 3 D
Styremedlem	Caroline Andersen Lytskjold	Grønvoll Allé 3 H
Styremedlem	Martin Hogsnes Solvang	Grønvoll Allé 15 E
Styremedlem	Åse Kristine Tveit	Grønvoll Allé 11 C
Varamedlem	Kari Hauge	Grønvoll Allé 5 G
Varamedlem	Henrik Jonassen	Grønvoll Allé 3 B

Valgkomiteen

Katharina Dale Håkonsen	Grønvoll Alle 15 D
Marit Ann Hansen	Grønvoll Allé 3 E
Eirik Haddeland Paulsen	Grønvoll Allé 11 F

Generelle opplysninger om Grønvold Hageby Borettslag
Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.
Grønvold Hageby Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952190946, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
130 143

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Grønvold Hageby Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

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.

Styrets arbeid

Det fremgår av Grønvold Hageby sine vedtekter at styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
Styret har i perioden hatt 8 styremøter. Styret har mottatt ca 1000 e-mail. I periodene mellom styremøtene har styret kommunisert ukentlig gjennom telefon, mail og chat-gruppe. Det har vært gjennomført to dugnader. Samarbeidet i styret har vært godt. Varamedlemmene i styret har som utgangspunkt deltatt i styremøtene for å sikre at bredest mulig tilnærming til sakene.
Som de siste årene har styrets arbeid, kunne deles i to hovedområder;

- Saker utenfor hagebyen
- Saker innad i hagebyen

Saker utenfor hagebyen
Vi bor i et område med intens byggeaktivitet, og styret legger mye arbeid i å sikre borettslagets interesser. Styrets holdning er at vi skal gjøre alt vi kan for å hindre at ny bebyggelse sjenerer innbyggerne i Grønvold Hageby. Dette gjelder lysforhold, innsyn/utsyn, støy og fremtidig trafikk rundt hagebyen. Styret jobber ut fra en «parabol grunntanke», det vil si at bebyggelse nær hagebyen skal være så lav som mulig, men at vi kan godta høyere bebyggelse jo lengre bort fra hagebyen man kommer. For å se status på hver enkelt byggesak anbefaler vi «saksinnsyn» på Oslo kommunes nettsider. Saksnumrene kan ses i presentasjonen fra beboermøte.
De to viktigste prosjektene som styret nå følger opp er Grenseveien 99 + 107 og Grenseveien 73, 91 og 95. Det er opprettet en egen arbeidsgruppe som jobber med oppfølging av ny barneskole, men alle beboere oppfordres også til å følge opp prosessene på privat initiativ.

Saker innad i hagebyen
Oppussing og vedlikehold
Bygningsmassen i hagebyen krever stadig mer vedlikehold. Styret har satt i gang ulike små tiltak (pussing og taktekking) for å kunne utsette større vedlikeholdstiltak som vil kreve større investeringer. Etter vinterstormene har det blitt gjennomført reparasjoner av tak.

Styret er fornøyd med at mange beboere ønsker å investere i sine enheter gjennom oppussing og utbedring. Styret har fulgt opp de enkelte sakene med det utgangspunkt at «det skal la seg gjøre», og med en stor grad av tillit til at både borettslagets og myndighetenes krav blir fulgt. Styret ønsker å minne om at Grønvold Hageby står på byantikvarens gule liste. Styret har stillet seg positive til sammenslåing av enheter, da dette øker muligheten for å bo lengre i hagebyen.

Støyskjerm
Tillatelsen til å bygge støyskjerm har utløpt, styret tror imidlertid ikke det er vanskelig å få den fornyet. Styret har søkt kommunen om tilskudd til prosjektet, svar fra kommunen ventes ved årsskiftet.

Garasjer og endret parkeringsmønster
Styret har fulgt opp generalforsamlingens vedtak om riving av garasjer samt endringer av parkeringsmønster for å få bedre fremkommelighet i indre løp. Som følge av bedre fremkommelighet i indre løp har styret jobbet med å se på tiltak for å redusere kjørehastighet til bilene. Dette gjelder spesielt leveringstjenester.

Utbedring kloakkanlegg
Hovedrøret fra Grønvoll allè 1 - Grønvoll allè 7 er utbedret, samt 4 av 12 stikkledninger. De siste 8 stikkledningene var ikke tilgjengelige gjennom opprinnelige stakeluker. Styret håper å få omgjort pålegget om utbedring. Saken ligger nå hos Statsforvalteren for Oslo og Viken. Før denne saken er avgjort vil det være vanskelig for Grønvold Hageby å ta på seg nye større investeringer

Skadedyr
De 5 fellene i kloakken har blitt utløst 355 ganger siste året, og 772 ganger siden vi satte inn fellene. Styret mener at investeringen i skadedyrbekjempelse fortsatt kan forsvares.

v/ styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

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

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 380 000,- til normal drift og vedlikehold 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.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grønvold Hageby Borettslag.

Lån
Grønvold Hageby Borettslag har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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

Penneo Dokumentnøkkel: IF74E-EIVA4O-FMMO2-PE4L6-5C8P1-IUK7T

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IF74E-EIVA4O-FMMO2-PE4L6-5C8P1-IUK7T

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-19 16:33:24 UTC
bankID

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-19 16:33:24 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IF74E-EVA4O-FMMO2-PE4L6-5C8P1-IUK7T

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

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

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

GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 952 190 946, KUNDENR. 5425

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 298 669**	**2 133 900**	**1 298 669**	**1 286 208**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		427 140	-284 220	-1 479 000	317 500
Tillegg for nye langsiktige lån	15	10 145 168	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-10 584 769	-551 011	-502 000	-430 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-12 461**	**-835 231**	**-1 981 000**	**-112 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 286 208**	**1 298 669**	**-682 331**	**1 173 708**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 440 235	1 423 425
Kortsiktig gjeld	-154 027	-124 756
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 286 208**	**1 298 669**

GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 952 190 946, KUNDENR. 5425

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 602 995	3 236 139	3 417 000	3 694 000
Andre inntekter	3	40 000	98 252	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 642 995**	**3 334 391**	**3 417 000**	**3 694 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 626	-17 625	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-9 828	-11 548	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-128 155	-123 210	-125 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-14 731	-78 373	0	0
Drift og vedlikehold	8	-352 304	-1 242 875	-2 380 000	-380 000
Forsikringer		-507 121	-438 445	-460 000	-556 000
Kommunale avgifter	9	-902 571	-722 860	-809 500	-867 000
TV-anlegg/bredbånd		-411 088	-350 037	-350 000	-430 000
Andre driftskostnader	10	-270 794	-229 532	-230 500	-239 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 739 219**	**-3 339 505**	**-4 510 000**	**-2 761 500**
DRIFTSRESULTAT		**903 776**	**-5 114**	**-1 093 000**	**932 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	69 351	54 301	50 000	0
Finanskostnader	12	-545 987	-333 407	-436 000	-615 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-476 636**	**-279 105**	**-386 000**	**-615 000**
ÅRSRESULTAT		**427 140**	**-284 220**	**-1 479 000**	**317 500**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-284 220		
Reduksjon udekket tap		427 140	0		

GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 952 190 946, KUNDENR. 5425

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 750 000	1 750 000
Tomt		50 000	50 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 800 000**	**1 800 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		173	5 467
Forskuddsbetalte kostnader		111 089	106 020
Driftskonto OBOS-banken		698 933	298 581
Sparekonto OBOS-banken		630 040	1 013 357
SUM OMLØPSMIDLER		**1 440 235**	**1 423 425**
SUM EIENDELER		**3 240 235**	**3 223 425**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 67 * 200		13 400	13 400
Udekket tap	14	-7 722 129	-8 149 269
SUM EGENKAPITAL		**-7 708 729**	**-8 135 869**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 108 537	10 548 138
Borettsinnskudd	16	686 400	686 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 794 937**	**11 234 538**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 904	19 990
Leverandørgjeld		9 539	24 465
Påløpte renter		54 953	39 866
Påløpte avdrag		36 631	40 435
SUM KORTSIKTIG GJELD		**154 027**	**124 756**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 240 235**	**3 223 425**
Pantstillelse	17	11 686 400	18 286 400
Garantiansvar		0	0

Oslo,13.04.2024
Styret i Grønvold Hageby Borettslag

Tormod Rasten /s/ Caroline Andersen Lytskjold /s/ Martin Hogsnes Solvang /s/
Åse Kristine Tveit /s/ Mathias Eick /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 264 516
Eiendomsskatt	156 840
Parkering	134 232
Garasje	49 804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 605 392**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 397
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 602 995**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Innkreving ifbm. loftsutbygging	40 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**40 000**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 626
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 626**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 125 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 828.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 731
Stor Oslo Takst og Bemanning AS	-6 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 731**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-210 594
Drift/vedlikehold elektro	-6 634
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 321
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-111 266
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-2 490
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-352 304**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-156 901
Vann- og avløpsavgift	-439 622
Feieavgift	-7 140
Renovasjonsavgift	-298 908
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-902 571**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-43 859
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-98 445
Driftsmateriell	-1 520
Vaktmestertjenester	-102 544
Renhold ved firmaer	-5 456
Andre fremmede tjenester	-3 028
Trykksaker	-414
Andre kontorkostnader	-592
Telefon, annet	-799
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-3 527
Velferdskostnader	-8 451
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-270 794**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 184
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 683
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	736
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 748
SUM FINANSINNTEKTER	**69 351**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-491 034
OBOS-banken	-54 953
SUM FINANSKOSTNADER	**-545 987**

NOTE: 13

BYGNINGER

Saldo 1.1	1 750 000
SUM BYGNINGER	**1 750 000**

Gnr.130/bnr.143

Eiendommen hadde festekontrakt med Bryn-Halden & Nitteldals Tændstikfabrikk i 50 år fra 1.mai i 1968 til 9 des 2015. Tomten ble kjøpt 9 des 2015.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,19 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2007	-16 822 168	
Nedbetalt tidligere	6 274 030	
Nedbetalt i år	10 548 138	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2023	-10 145 168	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	36 631	
		-10 108 537
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 108 537**

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-686 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-686 400**

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	686 400
Pantelån	10 108 537
Påløpte avdrag	36 631
TOTALT	**10 831 568**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 750 000
Tomt	50 000
TOTALT	**1 800 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80700025. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlegg til sak 7: Tilbud Bom





Bakgrunn:
Endret parkeringsmønster har gitt bedre fremkommelighet i hagebyen gjennom hele året. Baksiden av medaljen er at mange, spesielt leveringstjenester, utnytter dette til å øke hastigheten.

For å bedre sikkerheten for alle beboere i hagebyen foreslås det å sette opp en elektronisk bom med målsetting om;
• Redusere fart inn i hagebyen
• Redusere faren for tyveri.
• Redusere «gratis» parkering

Funksjonalitet
Målet er at bommen i minst mulig grad skal være til bry for beboerne;
• Man kommer inn med sykkel/barnevogn ved siden av
• Bommen har sensor som hindrer noen å få den i hodet.
• Kan åpnes via app/telefon
• Søppelbil og nødetater får egen «nøkkel»

Prosjektet har en estimert kostnadsramme på NOK 150 000

For detaljer om bom kan man lese tilbudet fra leverandør på de neste sidene.

GARDA SIKRING
- vi sikrer samfunn og verdier

Martin Hogsnes Solvang
Grønvoll allé 15E
0663 Oslo

Hagan, 5. April 2024

PRISTILBUD PÅ GARDA MOTORISERT VEIBOM, BL229 MONTERT PÅ EKSISTERENDE FUNDAMENT.

Din kontaktperson i Garda Sikring:
Espen Hafsengen
Prosjektleder Automasjon, Oslo
Mobil: +47 419 24 426
E-post: espen.hafsengen@Gardasikring.no

Telefon: +47 40 00 21 01
E-post: ostlandet@gardasikring.no

Tilbudets gyldighetsdato: 30. April 2024



Tenk på miljøet før du printer ut.



Martin Hogsnes Solvang
Prisforespørsel på Garda motorisert veibom, BL229 montert på eksisterende fundament.
Tilbudsnr. T23-019786

GARDA SIKRING
- vi sikrer samfunn og verdier

Prisforespørsel på Garda motorisert veibom, BL229 montert på eksisterende fundament.

Martin Hogsnes Solvang, takk for henvendelsen. Vedlagt ligger tilbud på vår foreslåtte løsning som avtalt.

Garda Sikring tilbyr komplette løsninger innen alle områder av flyttbar og permanent sikring.

Det er flere fordeler ved å velge Garda Sikring som leverandør, her er noen av dem:

Helhetlig sortiment
Vi tilbyr komplette sikringsløsninger, på siste side finner du en oversikt over våre produktområder. Vi deltar aktivt som støttespiller og rådgiver for å oppnå de beste sikkerhetsløsningene basert på faktisk behov.

Sikker og pålitelig
Garda Sikring følger alltid gjeldene myndighetskrav, både for installasjon, service, og produkter. Vi er ISO sertifisert etter ISO 9001 Kvalitetssystem, ISO 14001 Miljøledelse og ISO 45001 Arbeidsmiljø.

Landsdekkende serviceorganisasjon
Vi tilbyr service- og vedlikeholdstjenester på nye og eksisterende installasjoner for å sikre problemfri drift og at sikkerheten for de som brukere utstyret og tredjepart ivaretas. Vi har en landsdekkende service-organisasjon som alltid finnes i nærheten.

Miljøfokus
Vi jobber aktivt med å redusere vår miljøpåvirkning gjennom produkt- og utstyrsvalg.

Jeg håper dette tilbudet vil være interessant for dere, og vi skal gjøre vårt beste for at dere vil bli fornøyde. Hvis noe er uklart eller feil, ta kontakt med meg for avklaring eller mer opplysninger.

Ta gjerne kontakt hvis det skulle være behov for ytterligere sikring utover dette tilbudet, eller service- og vedlikeholdstjenester på nye og eksisterende installasjoner.

Med vennlig hilsen

Garda Sikring AS, avdeling Oslo
Espen Hafsengen

Mobil: + 47 +47 419 24 426
E-post: espen.hafsengen@Gardasikring.no

Prisforespørsel på Garda motorisert veibom, BL229 montert på eksisterende fundament.

Garda motorisert veibom, BL229 montert på eksisterende fundament.

Utvalgte forbehold og betingelser

Tilbudets varighet:	Tilbud er gyldig til 30. April 2024
Kontroll av tilbud:	Kundes ansvar å kontrollere at tilbudte varer/tjenester er i henhold til forespørsel
Leveringsbetingelser:	DAP (Delivery At Place), ønskes frakt med varebil/kranbil må dette spesifiseres
Leveringstid:	Etter nærmere avtale
Betalingsbetingelser:	Faktura per 14 dager netto. Det tas forbehold om vurdering av kredittgrense
Fakturamerking/Deres ref:	Ved bestilling **må** ønsket fakturamerking og fakturaadresse oppgis
Salgspant:	Garda Sikring har salgspant i de leverte varer inntil hele kjøpesummen er betalt
Andre salgs- og leveringsbetingelser:	Se vedlagte betingelser i dette tilbudet for øvrige betingelser

Alle priser er oppgitt eks. mva.

Tilbudte produkter/tjenester



Motorisert bom Automatic-Systems BL229:

Levering og montering av motorisert bom Automatic-Systems BL229 med inntil 6,0m lengde, side bomarm innfesting (bomarmen kan kappes til kortere lengder og tilpasses på montasjestedet). Bomarm rund Ø=82mm aluminiumsrør farge hvit med rød refleks.

Bommen har åpnetid på 4 sek.

Bommen er spesielt egnet for områder der det er krav til hyppige åpninger, en meget driftssikker bom fra velkjent produsent Automatic-Systems fra Belgia, for bruk under tøffe norske vinter forhold.

Varmeelement i bomhus for sikker vinterdrift og mindre kondens, for lengre levetid og bedre driftssikkerhet!

Mulighet for manuell åpning fra inne i bomhuset ved for eksempel strømbrudd/driftsstans, eller ved opsjon også automatisk åpning ved strømbrudd. Bomhus og anslagsstolpe i standard farge RAL 2000 orange, andre farger mot tillegg. Bommen leveres med integrert styring, forberedt for tilkobling av det aller meste av ekstra utstyr. (Se tilleggs Opsjoner nede i tilbud)

Sikkerhetssløyfe kan legges i bakken som sikkerhet ved automatisk lukking, eller fotocelle på bomkasse og anslagsstolpe.

Dere ordner med ferdig fremlagt driftsspenning 230 V 1-fas 10A.

Vi monterer bom på ferdig støpt fundament(er) som dere ordner med stedlig gravefirma/entreprenør, vi kobler internt i bom og i gang kjører den før overlevering. Om dette ønskes av oss, må vi utføre en egen befaring for prising av dette.

Forutsetninger

Vi monterer bom på ferdig støpt fundament(er) med fremlagt driftsspenning som dere ordner med stedlig gravefirma/entreprenør. Vi kobler internt i bom og igangkjører den før overlevering.

Se ellers vedlagte datablad for informasjon.

Produktnr	Produkt	Enhet	Antall	Enhetspris	Rabatt%	Sum
L-16-2216	Garda Veibom BL229	Stk	1,00	45 600,00		45 600
L-16-2193	GardaLED lys til bomrør	Stk	2,00	850,00		1 700
L-16-2101	Garda Bom 2-kanals Sløyfedetektor	Stk	1,00	4 192,00		4 192
	Åpnesløyfe i bakken i forkant av bomrør, i asfalt, pris pr stk		1,00	5 750,00		5 750
	Sikkerhetssløyfe i bakken under bomrør, i asfalt, pris pr stk		1,00	5 750,00		5 750
S-01-1007	T - Service - Utlevering / Montering - Nye produkter - timer	Stk	8,00	1 490,00		11 920
	Rigg og drift - prosjketledelse, igangkjøring og overlevering av FDV		1,00	4 500,00		4 500
Total eks. MVA						**79 412**



Garda SmartService, GSM/Overvåkningsmodul
GSS gir alt-i-ett fra en og samme leverandør. Enheten sørger for sikkerhet og full kontroll over dine elektriske installasjoner.

GSS vil være et svært nyttig verktøy for alle som er involvert i drift og innkjøp av f.eks. kjøreporter, bommer og pullerter. En skybasert løsning gir full kontroll uansett hvor man befinner seg, og servicekostnader/nedetid vil kunne reduseres betraktelig gjennom mulighet for fjerndiagnostikk. En god service- og brukskontroll gir en jevn og sikker drift for din installasjon. Garda Sikring står for alt fra installasjon, SIM-kort og skyløsning, slik at du slipper å måtte forholde deg til flere ulike leverandører.

Alt i en og samme enhet
GSM KEY med bruker-aksesskontroll og logg
ÅRSUR med unike brukerstyringer og norsk helligdagskalender – klar til bruk
LIVE FEED av portens posisjon og sikkerhetssensorenes tilstand
SERVICE – Summeringsteller og automatisk varsel ved feil og vedlikeholdsbehov
SIM-Kort og Serviceavtale administrert av Garda Sikring – klar til bruk.
SMS-VARSEL som gir muligheter for unikt oppsett per installasjon
NETTBASERT SKYLØSNING som gir kontroll på alle dine installasjoner uansett lokasjon

Anvendelse
GSS gir deg "live log" og sanntidsvisning av portens status; åpen/lukket, og feilmelding på fotocelle, klemlist etc. Det er også mulig å åpne og lukke eksternt via programmet. Innebygd årsur brukes til å holde porten åpen om dagen om ønskelig. Nasjonale høytider og hellig-dager er ferdig programmert inn ved å velge hvilket land enheten er montert i. Garda SmartService har i tillegg en standard GSM-enhet som tillater valgte

telefonnumre å åpne/stenge en elektrisk port, bom, pullert eller f.eks dør med elektrisk sluttstykke. Med GSS kan du også begrense tilgangen med definerte åpningstider pr enkeltbruker.

Alarm og overvåkning
Du kan velge å motta alarmer via SMS. Det kan f.eks. være en foldeport inn til en byggeplass som ikke stenger når den skal, og det vil da bli sendt melding fra enheten.

Opsjoner:

Produktnr	Produkt	Enhet	Antall	Enhetspris	Rabatt%	Sum
GA-1548	Garda SmartService, GSM/Overvåkningsmodul. (Behøves for å kobles til AMK)	Stk	1,00	7 790,00		7 790
S-05-1001	Garda SmartService (GSS) ett års abonnement ink. support avt. – pris pr.mnd	Stk	12,00	375,00		4 500
	Kodepanel med værdeksel. For Hjemleveranser etc.	Stk	1,00	6 380,00		6 380
	Mottaker med antenne for Politi og mulig andre kommunale instanser montert på mast.	Stk	1,00	10 140,00		10 140
Total eks. MVA						**28 810**

Opsjon: Serviceavtale - Årlig intervallservice

Produktnr	Produkt	Enhet	Antall	Enhetspris	Rabatt%	Sum
S-02-1043	NÆR - Bom årlig Funksjon & intervallservice - inkl. Tilstandsrapport	Stk	1,00	2 990,00		2 990
Total eks. MVA						**2 990**

Martin Hogsnes Solvang
Prisforespørsel på Garda motorisert veibom, BL229 montert på eksisterende fundament.
Tilbudsnr. T23-019786

- vi sikrer samfunn og verdier

Garda Sikring – vi sikrer samfunn og verdier

Vi er Garda Sikring, Nordens ledende totalleverandør av fysisk sikring. Garda Sikring leverer innenfor et vidt spekter av markeder, med store og små prosjekter til kunder lokalisert over hele Norge. Prosjekttyper varierer fra sikring av industrianlegg, bygg og anlegg, vann og avløp, forsvarsanlegg, flyplasser, havneanlegg, vei og jernbane, lager og logistikk, idrettsanlegg, barnehager til private eiendommer. Vårt brede produktsortiment sikrer at du får tilgang til den beste løsningen, skreddersydd for deg. Gjennom service- og beredskapsavtaler gir vi deg en trygg og forutsigbar drift.



Ved behov for andre typer sikringsløsninger enn hva som er gitt i dette tilbudet, ta gjerne kontakt direkte med en av våre kollegaer i Garda Sikring, eller vi kan videresende din forespørsel til rett person.

Perimetersikring – gjerder, porter, bommer og kjøretøysperrer			
Oslo, Viken og Innlandet	Marius B. Brenders	Tlf. 975 88 406	ostlandet@gardasikring.no
Vestfold og Telemark	Tor Gisle Eliassen	Tlf. 984 21 546	vestfoldtelemark@gardasikring.no
Agder	Kai Reidar Imenes	Tlf. 416 80 128	agder@gardasikring.no
Rogaland	Kjetil Andersen	Tlf. 474 13 774	rogaland@gardasikring.no
Haugaland	Hanne Håland	Tlf. 932 37 403	haugaland@gardasikring.no
Vestlandet	Kai Øvregard	Tlf. 934 00 171	vestlandet@gardasikring.no
Møre	Arvid Alvestad	Tlf. 932 37 402	more@gardasikring.no
Trøndelag	Håvard Rognes	Tlf. 416 44 730	trondelag@gardasikring.no
Nord-Norge	Arvid Alvestad	Tlf. 932 37 402	nordnorge@gardasikring.no
Spesialområder			
Flyttbar sikring	Willy Sabel	Tlf. 416 76 272	anleggsikring.salg@gardasikring.no
Høysikkerhet (IWA14/PAS68)	Petter Farstadvoll	Tlf. 905 85 557	petter@gardasikring.no
Personsperrer	Lars Jacobsen	Tlf. 402 18 809	lars.jacobsen@gardasikring.no
Bod og påkjøringsvern	Sebastian Vega	Tlf. 458 36 140	sebastian.vega@gardasikring.no
Spesialflettverk	Brian Christensen	Tlf. 488 90 331	brian.christensen@gardasikring.no
Spesialtilpassede alu. prod.	Connie Jordbrekk	Tlf. 476 04 079	connie.jordbrekk@gardasikring.no
Veisikring	Brede Borgersen	Tlf. 905 23 502	brede@tryggvei.no
Midlertidig veisikring	Trond Nordmann	Tlf. 918 28 779	anleggsikring.salg@gardasikring.no

Service og vedlikehold
Vi tilbyr serviceavtaler og vedlikehold av eksisterende anlegg. I tillegg får du en økt servicefunksjon ved å benytte vår Garda SmartService (GSS) i dine elektriske installasjoner. Her har du full kontroll på dine porter, bommer etc. med bl.a. livefeed på status via skyløsning. Dette kan spare deg for serviceutrykninger, og installasjonen er raskt opp og gå igjen med minimal nedetid.


GSS – alt-i-ett styringsenhet

Garda Sikring AS, avdeling Oslo
Besøksadresse: Stamveien 8, 1481 Hagan
Postadresse: Stamveien 8, 1481 Hagan
Telefon: +47 40 00 21 01 | E-post: ostlandet@gardasikring.no
Org nr.: 936 659 128 MVA

Martin Hogsnes Solvang
Prisforespørsel på Garda motorisert veibom, BL229 montert på eksisterende fundament.
Tilbudsnr. T23-019786

- vi sikrer samfunn og verdier

SALGS- OG LEVERINGSBETINGELSER

Disse betingelser gjelder for alle selskaper i Garda Sikring AS og er gjeldende dersom ikke annet er skriftlig avtalt.

1. Tilbud
Om ikke annet er angitt i tilbudet er dette gyldig i 10 dager fra tilbudsdato, med mindre det er skriftlig tilbakekalt.

2. Tilbudsbilag
Tegninger, beskrivelser, beregninger og andre bilag til tilbud er Garda Sikring AS sin eiendom og må ikke gjøres tilgjengelig for uvedkommende. Tilbudsbilag er til orientering og ikke bindende i enhver detalj. Det tas forbehold om endringer i mål og spesifikasjoner.

3. Bestilling
Bestilling skal skje skriftlig. Garda Sikring AS kan ikke belastes for kostnader ved eventuell levering av feil varer dersom skriftlig bestilling ikke er mottatt.

4. Levering
Levering skjer i henhold til tilbud, bestilling, ordrebekreftelse og disse vilkår. Leveringstiden gjelder fra den dag selger har mottatt bestillingen.
Leveringstiden skal anses forlenget med en tid tilsvarende forsinkelsen dersom:
a) kjøper har unnlatt å stille den forlangte sikkerhet.
b) kjøper ikke i rett tid har gitt selger de tekniske opplysninger som er nødvendig for leveransen.
c) kjøper eller hans kunde forlanger forandring i leveransen som kan forårsake forsinkelser.
d) oppstand, beslagleggelse, valutarestriksjoner, opprør, mangel på transportmidler, alminnelig varemangel, kassering av arbeidsstykker, mangel på arbeidskraft, innskrenkninger som gjelder kraftstilførsel eller forsinkelse av leveranse fra underleverandør som følge av omstendigheter omtalt i dette punkt eller andre Force Majeure hendelser. Garda Sikring AS skal varsle kjøper om forsinkelser og dens varighet i så god tid som mulig. Garda Sikring AS er ikke ansvarlig for økonomisk tap eller følgeskader forårsaket av forsinket levering.

5. Overtakelse
Ved vareleveranser regnes alle varer i h. t. følgeseddel som mottatt når kunden har kvittert for leveransen. Eventuelle mangler må påføres fraktbrevet ved mottak / kvittering hvis disse skal kunne gjøres gjeldende. Ved prosjektleveranser anses prosjektet som ferdigstilt fra Garda Sikring AS sin side ved utsendelse av sluttfaktura. Hvis det kan påvises omfattende feil eller mangler kan kunden nekte overtakelse inntil disse er utbedret av Garda Sikring AS. Er eventuelle feil eller mangler av mindre vesentlig grad har kunden ikke rett til å nekte overtakelse, men har anledning til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen inntil Garda Sikring AS har foretatt utbedring. Hvis kunden ikke skriftlig har meldt fra til Garda Sikring AS om eventuelle feil eller mangler ved leveransen innen 10 virkedager etter utstedelse av sluttfaktura regnes leveransen som overtatt og godkjent.

6. Priser
Oppgitte priser er alltid eksklusive merverdiavgift, emballasje og forsikringer, og gjelder fritt opplastet Garda Sikring AS sitt lager. Er ikke annet avtalt gjelder bestillingsdagens priser dersom leveransen skal skje omgående (dvs. så raskt som det normalt er mulig å levere). Garda Sikring AS har rett til å regulere prisene dersom det skjer endringer i valutakurser eller gjeldende satser for transport, toll og avgifter mellom bestillingstidspunkt og leveringstidspunkt.

7. Garda Smart Service – GSS
GSS styringsenhet leveres sammen med våre motoriserte produkter. GSS har et årlig abonnement, og oppsigelse må skje skriftlig og har tre måneders oppsigelsestid. Ved reaktivering av oppsagt enhet påløper det et oppstarts gebyr etter gjeldende satser. Ilagt i abonnementet ligger alle kostnader for SIM-Kort og administrasjonsgebyr. Automatisk SMS utsendelse ved innleggelse av nye brukere tilkommer med eget gebyr. Service – og supportavtale med telefontid i vanlig arbeidstid kl. 8-16. Administrativ skytjeneste for opptil ni administratorkontoer pr. objekt

8. Prisgrunnlaget
Oppgitte priser inkluderer ikke:
a) Økte kostnader som følge av kundens ønske om tillegg eller endringer etter avtalens inngåelse.
b) Omkostninger og merarbeid som påløper hvis det, etter at avtalen er inngått, viser seg at grunnlagsmaterialet er mangelfullt eller ufullstendig.
c) Omkostninger som følge av forsinkelser eller andre forhold som skyldes kjøper, eller hans kunde / leverandør.
d) Overtidsarbeid eller andre tiltak som ønskes av kunden for å oppnå en raskere levering enn det avtalen sier.

9. Fakturering
Fakturering skjer i utgangspunktet ved levering, men vi forbeholder oss retten til å for- fakturere opptil 30% av kontraktsum ved aksept på tilbudet med mindre annet er avtalt skriftlig. Dette gjelder tilbud på over kr 300.000,-
Ønsker kjøper å utsette leveransen kan Garda Sikring AS fakturere leveransen iht. opprinnelig leveringsavtale. Ved del-leveringer faktureres hver del- levering for seg.

10. Betalingsbetingelser
All kreditt skal være godkjent og avtalt på forhånd.
Ved kredittsalg er betalingstiden netto pr. 15 dager hvis ikke annet er avtalt. Garda Sikring AS har salgspant i de leverte varer inntil hele kjøpesummen, inklusive renter og omkostninger er fullt betalt. Kunden plikter å oppgi dette til sin sluttkunde hvis ikke varer skal anvendes til eget bruk. Det er ikke lov å videreselge varer før faktura er fullt oppgjort.

11. Reklamasjon
Kunden plikter snarest å undersøke leverte varer. Dersom feil eller mangler foreligger, plikter kunden omgående å underrette Garda Sikring AS

12. Feil ved varen
Anmerkninger om feil ved varen må fremsettes innen 10 dager etter mottak. Garda Sikring AS forbeholder seg rett til å reparere varen eller erstatte den med ny.

13. Retur
Retur av varer kan kun foretas etter avtale med Garda Sikring AS. Godkjent retur krediteres med 80 % av debitert beløp. Returfrakt dekkes av kunden.

14. Produktansvar
Garda Sikring AS kan bare gjøres ansvarlig for personskade hvis det kan dokumenteres at skaden skyldes feil eller forsømmelse begått av Garda Sikring AS eller noen de har ansvar for. Garda Sikring AS har ikke ansvar for skade på fast eiendom, løsøre eller noen form for indirekte tap (driftstap, tapt fortjeneste etc.) som følge av feil eller mangler på levert utstyr.

15. Garanti
Produkter levert av Garda Sikring AS har en garanti på 12 måneder som gjelder material og produksjonsfeil. Garantien dekker reparasjon og utskifting av deler i ordinær arbeidstid.
Garantiansvar bortfaller hvis det er gjort endringer eller inngrep på produktet, eller skade er oppstått som følge av uriktig eller ukyndig bruk. Ved feil eller skader som skyldes uriktig montasje / installasjon bortfaller også garantien dersom montasjen / installasjonen er utført av andre enn Garda Sikring AS.

16. Force Majeure
Dersom levering hindres av arbeidskonflikt, krig, brann, ulovlige aksjoner, stopp i råvaretilgang, tiltak fra Statens side eller andre omstendigheter som Garda Sikring AS ikke har herre-dømme over, er Garda Sikring AS ikke forpliktet til å opprettholde avtalt leveringstid eller til å betale erstatning for forsinket eller uteblitt levering.

Dokument-ID: 86-4

Garda Sikring AS, avdeling Oslo
Besøksadresse: Stamveien 8, 1481 Hagan
Postadresse: Stamveien 8, 1481 Hagan
Telefon: +47 40 00 21 01 | E-post: ostlandet@gardasikring.no
Org nr.: 936 659 128 MVA

Valgkomiteens innstilling

A. Valg av styreleder
Valgkomiteens innstilling:
Astrid Krogtoft. Velges for perioden: 2024-2026

B. Valg av styremedlem
Valgkomiteens innstilling:
Roger Soløy. Velges for perioden: 2024-2026

C. Valg av styremedlem
Valgkomiteens innstilling:
Henrik Jonassen Velges for perioden: 2024-2026

D. Valg av styremedlem
Valgkomiteens innstilling:
Silje Benedicte Velges for perioden: 2024-2025

E. Valg av varamedlem
Valgkomiteens innstilling
Elisabeth D. Hansen Velges for perioden: 2024-2025

F. Valg av varamedlem
Valgkomiteen innstilling
Roy A. Iversen Velges for perioden: 2024-2025

G. Valg av valgkomite
Valgkomiteens innstilling
Eirik Haddeland Velges for perioden: 2024-2025

H. Valg av valgkomite
Valgkomiteens innstilling
Katharina D. Håkonsen Velges for perioden: 2024-2025

I. Valg av valgkomite
Valgkomiteens innstilling
Marianne Knudsen Velges for perioden: 2024-2025

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24
Selskapsnummer: 5425 **Selskapsnavn:** Grønvold Hageby Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.

Protokoll til årsmøte 2020 for Grønvold Hageby Borettslag

Organisasjonsnummer: 952190946
Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 20. november kl. 10:00 til 28. november kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering
a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Vedtak
Godkjent

Antall stemmer for vedtak: 47
Antall stemmer mot: 1
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. ØKE PARKERINGSLEIE
Fremmet av: Veronica Berge

Forslagsstiller: Veronica Berge, Grønvoll alle 15E

Forslaget om å øke parkeringsleien er ment som ledd i et forsøk på å få ned antall parkeringsplasser. Økte kostnader vil mest sannsynlig føre til at de som ikke har kjøretøy som trenger fast parkering ikke ønsker å betale, og vi får da frigitt areal.

Styrets innstilling
En billig tilgjengelig parkeringsplass innenfor ring 3 er en gode svært få har i Oslo.- Parkeringsplass er også et viktig element i prissettingen av en boenhet ved salg.

Styrets innstilling er at forslaget faller, og dagens satser beholdes.

Ps, Se bort fra alternativ 2, da det stemmes for eller i mot alternativ 1.

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 13
Antall stemmer mot: 37
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Referat fra styremøter
Fremmet av: Grete Arntzen

Det siste tilgjengelige referatet på hjemmesiden vår er fra februar -20. Det er sendt henvendelser til styret med forespørsel om oppdaterte referater, men dette har blitt avvist og begrunnet med at personvernet da ikke kan bli ivaretatt. På ekstraordinær generalforsamling i 2017 ble samme problemstilling tatt opp. Beboere fremmet forslag om at det var ønskelig med større åpenhet og tilgang til referat/protokoll fra styremøtene. Forutsetningen var at personopplysninger/sensitive opplysninger skulle kunne unntas. Forslaget ble vedtatt med stort flertall, og det ble opprettet en hjemmeside med begrenset tilgang med passord. Løsningen fungerer fint, men blir altså ikke brukt.

Styrets innstilling
Styret anser referat som et arbeidsverktøy. Styret vil derfor legge ut en orientering i etterkant av styremøtene. Orienteringen vil inneholde beslutninger som er tatt på styremøtene (hensyntatt personvern og andre sensitive forhold). Styret anbefaler derfor at forslaget faller.

Vedtak
Ber om at styret unntar personopplysninger og gjør manglende referater tilgjengelig på hjemmesiden vår.

Antall stemmer for vedtak: 30
Antall stemmer mot: 12
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. BILFRI HOVEDGATE, REDUKSJON AV PARKERINGPLASSER.
Fremmet av: Veronica Berge

Forslagsstiller: Veronica Berge, Grønvoll alle 15E

Å få «hovedgaten» vår bilfri og parkeringsfri er et langsiktig mål. Ved å først gjøre området foran Grønvold alle 13 bilfritt får vi testet ut bilfrigate konseptet på en mindre del og se hvordan det går med økt trafikk langs Grenseveien (bak hus 3, 5 og 7). I første omgang er det kanskje nok å ha 2 blomsterkasser på hjul som «bommer» på hver side av den bilfrie delen. Det skal jo fortsatt være muligheter til å kjøre til inngangene ved behov, levering, flytting etc.

Grønvold hageby har per i dag 77 p-plasser, hvis vi sammenligner det med dagens parkeringsnorm har hagebyen mer enn 50% flere parkeringsplasser enn det man maksimalt kan etablere i dag.

(Nåværende parkeringsnorm for områder nært knutepunkt i Oslo kommune er maks 0,8 plasser per 100m2 BRA, inkludert gjesteparkering.)

Forslaget innebærer å redusere antall parkeringsplasser til en plass per boenhet, fra 77 til 66 p-plasser. Antallet p-plasser som foreslås er altså fremdeles høyere enn dagens parkeringsnorm, men et skritt i riktig retning.

Styrets innstilling
Styrets innstilling:

Styret mener det er betydelige økonomiske konsekvenser ved den foreslåtte løsningen, uten at det kommer tydelig frem hva det vil bety - for den enkelte andelseier og for borettslaget totalt - slik løsningen er beskrevet.

Ps. Man kan se bort fra alternativ 2, da det stemmes for eller mot alternativ 1.

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 14
Antall stemmer mot: 34
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

5. Forkjøpsrett
Fremmet av: Tormod Rasten

Forkjøpsrett for hagebybeboerne

(Forslagstiller Caroline Lytskjold)

Forkjøpsrett er retten for en beboer til å tre inn i en inngått avtale og overta eiendommen på samme pris og vilkår.

Forkjøpsrett gir hagebyens beboere et fortrinn når andeler er til salgs, og kan for eksempel gjøre det mulig for familier å vokse uten å måtte flytte fra venner og gode naboer, eller for beboere å flytte til mindre leiligheter når barna flytter hjemmefra. Et livsløp med godt naboskap i hagebyen!

Forslaget tar utgangspunkt i såkalt forhåndsavklart forkjøpsrett, hvor interessenter må melde seg før budrunden. Å melde sin interesse er uforpliktende. Når boligen er solgt og meldefristen utløpt avklares forkjøpsretten neste virkedag. Interessenter med forkjøpsrett kan delta i budrunden hvis de vil.

Styrets innstilling
Styret mener forkjøpsrett reduserer markedsverdien av andelen. Styret innstilling er at forslaget faller.

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 20
Antall stemmer mot: 25
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Ladeanlegg for el-bil
El-bil lading på gjesteparkeringen

5 doble ladestasjoner anlegges på gjesteparkeringen. 3 mot den gule veggen og 2 på motsatt side mot bikubene.

10 plasser kan virke mye, men er valgt ut fra å få maks-støtte av kommunen (kr 50 000) samt med tanke på fremtidig behov.

Tilgang til lading vil ha en kostnad for brukerne:

* Fast pris pr mnd for tilgang til lading vil være kr 1 000,- / antall interesserte pr mnd. (f.eks. Ved 10 interesserte vil kostnaden være kr 100,- osv).

* Strømprisen vil ha et påslag pr Kwh på kr 0,60. Kr 0,10 / KWh går til

Energiplan som del av en serviceavtale. kr 0,50 / KWh går til borettslaget for å betale ned anlegget.

* Det vil komme en innmeldingsavgift på kr 200,- for dem som ikke blir med i ordningen fra start.

Engangskostnad

Anlegget vi koste hagebyen ca kr 400 000,- . Kommunen støtter tiltaket med kr 50 000,- slik at vi ender opp på ca. kr 350 000,-.

Finansiering

Anlegget skal finansieres av brukerne gjennom påslag pr KWh. Estimert vil dette ta 5-10 år, avhengig av bruken. Borettslaget vil dekke investeringen ved etablering.

Avtalerammen ligger vedlagt. Det er noen detaljer som vi må forhandle om, men styret mener dette er grunnlag nok for at Generalforsamlingen kan ta stilling til saken.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om etablering av el-bil lading slik det fremkommer.

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 20
Antall stemmer mot: 26
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Transaksjon 09222115557480484522 Signert TR, EDH

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Grønvold Hageby Borettslag

---

Møtedato: 15.05.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Svovelstikka

Til stede: 38 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 41 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Stefan Stensrud.

Møtet ble åpnet av Tormod Rasten.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Stefan Stensrud foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Stefan Stensrud foreslått. Som protokollvitne ble

   Andres Gonzalez Roli foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 125 000,-.

   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Etablering av bom ved innkjørsel til Hagebyen**

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksframstilling:
Styret foreslår at det etableres en bom ved innkjørselen til Hagebyen. Bakgrunnen for forslaget er tre-delt.

1. Nytt parkeringsmønster i «indre løp» har ført til at trafikkhastigheten har økt. Dette gjelder spesielt leveringstjenester. En bom ville medføre at biler må stoppe før de kjører inn i hagebyen, dette reduserer faren for trafikkuhell utenfor nummer 15. Videre vil de øke muligheten til å kommunisere lav fart gjennom både telefon og skilting.
2. En bom vil redusere muligheten for tyveri i hagebyen.
3. En bom vil hindre uautorisert kjøring og parkering i hagebyen

Etablering av bom vil ha en kostnadsramme på 150 000 kroner. Mer info om løsning kan ses i *vedlegg til sak 7,* bakerst i innkallingen.

Styrets innstilling:
Styrets anbefaling: Forslag 1.

Forslag til vedtak 1:
Det etableres en bom basert på informasjonen gitt i dette skrivet inklusive vedlegg.

Forslag til vedtak 2:
Det etableres ikke bom ved inn innkjørselen til hagebyen.

Vedtak: Forslag til vedtak 1 ble vedtatt med overveldende flertall.

8. **Midlertidig unntak i valgperioden for ett styremedlem**

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksframstilling:
I vedtektene våre står det at styremedlemmer skal velges for 2 år om gangen. På den måten oppnår man at 2/3 styreplasser er på valg hvert år. Dette for å sikre at man både har kontinuitet og nyskapning i styret. Grunnet utflytting av et tidligere styremedlem har denne rulleringen blitt forskjøvet, slik at i år er 4 av 5 faste styreplasser på valg. For å komme tilbake til opprinnelig mønster så ønsker styret at 1 av styremedlemmene i år velges for 1 år og ikke 2 år. Dette er et midlertidig avvik fra vedtektene som krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner at et styremedlem blir valgt til 1 år. Dette er et avvike som kun er gjeldene for denne generalforsamlingen.

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen godkjenner ikke avvik fra vedtektene.

Vedtak: Forslag til vedtak 1 ble enstemmig vedtatt.

---

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Astrid Krogtoft foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Henrik Jonassen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Roger Soløy foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Silje Benedicte foreslått.
Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Elisabeth D. Hansen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Roy A. Iversen foreslått.
Vedtak: Valgt

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Eirik Haddeland, Katharina D. Håkonsen og Marianne Knudsen foreslått
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 18:33. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokoll
Navn: Stefan Stensrud /s/

Protokollvitne
Navn: Andres Gonzalez Roli /s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Astrid Krogtoft	2024-2026
Styremedlem	Henrik Jonassen	2024-2026
Styremedlem	Roger Soløy	2024-2026
Styremedlem	Martin Solvang	2023-2025
Styremedlem	Silje Benedicte	2024-2025
Varamedlem	Elisabeth D. Hansen	2024-2025
Varamedlem	Roy A. Iversen	2024-2025

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0129/25 . Vår ref.: 5425-1-030 Dato: 18.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Grønvold Hageby Borettslag
Organisasjonsnr:	952190946
Andelseier:	Katralen, Silje Benedicte Furfjord
Medeier:	Maarud, Henrik
Leilighetsnummer:	030
Adresse:	Grønvoll Allé 13 C, 0663 OSLO
Andelsnummer:	33
Gnr.	130
Bnr.	143
Borettsinnskudd:	Kr. 8 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 80700025.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har lån i OBOS-banken. Se siste innkalling med regnskap for mer informasjon.
Garasjer på gjesteparkering skal rives. Søknadsprosessen imot Oslo kommune er igangsatt. Det ble på ordinær generalforsamling 12.06.2023 vedtatt å avvikle venteliste på garasjeplass. Det innebærer at ingen nye beboere vil få tildelt garasjeplass. Selskapet har både p-plass og garasje til utleie.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208238078
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	9 590 637,00
Innfrielsesdato:	30.11.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 724,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 724,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 059,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 384,-
Annen formue:	15 915,-
Gjeld:	124 857,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208238078
Restsaldo:	123 857,87
Kapitalkostnader:	1 087,94

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 123 857,87,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Karen Skarbøvik Mellbye pr. e-post: karen.mellbye@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Astrid Elise Krogtoft, e-post: gronvoldhageby@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Husordensregler
for
Grønvold Hageby borettslag

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

1. Formål og omfang
Husordensreglene er til for å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal ikke gjøres etter kl. 20.00 på hverdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende gjennom vinduer ikke forekommer.
- Å melde nødvendige skadesaker til styret. Andelseier bør så langt som mulig benytte egen innboforsikring der det er aktuelt.

- Å begrense skader så langt som mulig, f.eks. kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje og varsle ev. berørte naboer.

<u>Korttidsutleie</u>
Andelseier kan avtale korttidsutleie (f.eks. Airbnb) opptil 30 døgn i løpet av året, jf. borettslagsloven § 5-4. Andelseier Ved kortidsutleie skal andelseier gjøre leietaker kjent med husordensreglene. Nærmeste naboer bør også varsles.

<u>Bygningsmessige inngrep</u>
Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre bygningsmessige inngrep i utearealer, som å sette opp markiser, bod, varmepumpe eller lignende.

- Bod
  Bygging av bod må søkes styret med skissetegning. Maks mønehøyde er 2,40m og maksareal er 8 m2. Boden kan være enten mørkebrun / **Dark Brown (U-424)** eller **Åker (1371)**. Karmer og dører kan være hvite.

- Markiser
  Ved utskifting eller montering av markiser gjelder følgende farge og montering:
  - Grå – tilsvarende **duknr. 407/151** hos Markisemannen (Sandatex)
  - Utforming/Montering:

    Markise kan monteres i første etasje bakside

    Markisen skal være tilsvarende Markisemannens Sunflex terrassemarkise med rett frontkappe og uten kantebånd

    Markisen skal gå over hele baksiden (med unntak av endeleiligheter i 1, 3 og 5).

    Markisen skal plasseres i tilsvarende høyde som eksisterende markiser på bygget over balkongdør (her kan det være noe avvik fra hus til hus).

    Det skal ikke monteres markise i andre etasje eller første etasje forside.

- Varmepumpe
  Innsetting av varmepumpe skal søkes styret.

5. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslaget eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

Trappevask
I oppganger med flere leiligheter, skal de som bor i 1. etasje vaske gangen og trappen ned til kjeller. De som bor i 2. etasje, skal vaske loftstrappen og ned til 1. etasje.

Fellesbod og utstyr
Utstyret i fellesboden er tilgjengelig for andelseierne. Utstyret skal først og fremst benyttes til vedlikehold av fellesarealer, inngangspartier mv.

Utstyret skal behandles pent. Borettslaget står for utgifter til reparasjon og kjøp av nødvendig utstyr som raker og spader.

Utstyr som lånes fra fellesboden skal settes tilbake der det var slik at det er oversiktlig og ryddig til enhver tid.

Utstyr kan lånes til små, private formål ved behov. Andelseier må selv står for ev. utskiftning, reparasjon ved uforholdsmessig bruk til private formål.

Hageparseller og trepleie
Andelseierne skal holde sine hageparseller i orden. Den enkelte andelseier er ansvarlig for sin hageparsell. Borettslaget er ansvarlig for det øvrige fellesarealet. I de tilfellene der hageparsellen ikke vedlikeholdes kan borettslaget iverksette stell for andelseiers regning.

Det er utarbeidet oversikt over trær på borettslaget fellesområdet som skal vedlikeholdes av borettslaget. Trær som står på den enkeltes andelseiers hageparsell, er andelseier ansvarlig for å vedlikeholde selv. Trær skal pleies og beskjæres i henhold til faglige retningslinjer, både for å holde trærne sunne og for å unngå ulykker. Borettslaget kan bistå andelseier med trepleie om nødvendig.

Dugnad
Det arrangeres dugnad to ganger i året (vår og høst). Formålet med dugnaden er å få ryddet og oppgradert fellesarealer samt muliggjøre gjennomføringen av større arbeider som krever ekstra ressurser. Andelseierne skal etterstrebe å delta på dugnad.

6. Parkering
Hver andelseier blir tildelt og disponerer en biloppstillingsplass eller garasje på borettslagets områder. Styret kan omfordele biloppstillingsplass dersom det anses nødvendig.

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser tilgjengelig på området. Gjester skal benytte gjesteparkeringsbevis som hver husstand har fått utdelt.

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med lovverket som regulerer dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

8. Brannvern
Andelseier er ansvarlig for å ha røykvarslere og brannslukkingsutstyr inne i leilighetene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.

Røykvarsler skal vedlikeholdes av andelseier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

9. Informasjon til og fra styret
Meldinger fra styret formidles til beboere på Vibbo og gjelder på lik linje som husordensreglene.

Henvendelser til styret gjøres på Vibbo eller på e-post: gronvoldhageby@styrerommet.no

10. Brudd på ordensreglene
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 på e-post: gronvoldhageby@styrerommet.no.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER
for
GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

Org. nr. 952190946

Vedtatt i generalforsamling 10.04.06 med endringer i generalforsamling 03.05.07, 21.05.13 og 6.5.15.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Grønvold Hageby Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 200,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

5425 Grønvold Hageby Borettslag

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hageparsellen som tilhører den enkelte bolig disponeres av beboerne i gjeldende leilighet alene. Gjennomgang i naboers hager tillates ikke uten at det er gitt tillatelse til dette i hvert enkelt tilfelle. Nedklipping av hekk eller fjerning av andre hageskiller tillates ikke uten tillatelse fra berørte beboere. For hjørneleiligheter hvor to leiligheter deler hageparsell gjelder at leiligheten i 1. etasje disponerer den delen av hagen som går fra husveggen og ut til midt på plenen. Leiligheten i 2. etasje disponerer resten av plenen. For Grønvoll allé 13 gjelder samme prinsipp. Her er midtpartiet av hagen til disposisjon for gjennomgang til de ulike hageparsellene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, parabolantenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Uten skriftlig samtykke fra styret har en andelseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign. Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.

Det skal ved endringer av bruksenheten *alltid* sendes byggesøknad til styret med informasjon om hva som skal gjøres, og i de tilfellene det er påkrevet skal det også ligge ved søknadsskjema til plan- og bygningsetaten. Det skal ikke påbegynnes noe arbeid i leiligheten før søknad er godkjent både hos styret og plan – og bygg.

5425 Grønvold Hageby Borettslag

Ved innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner skal det foreligge for styret godkjent plan av kompetente fagfolk. Styret skal godkjenne søknaden. Det må ikke foretas noe uten styrets godkjennelse.

5. Vedlikehold

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag,

bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

(5) Borettslaget står ikke økonomisk ansvarlig ved utnyttelse av lofts- og kjelleretasjene der det har blitt gitt offentligrettslig godkjennelse til boligformål. Alle bygningsmessige tiltak som må foretas for å sette arealene i forskriftsmessig stand (utluftingstiltak, dreneringstiltak, isolering med mer) bekostes av tiltakshaveren.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

5425 Grønvold Hageby Borettslag

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Styret kan godkjenne søknad om Fasadeendringer i henhold til følgende punkter:

1 Definisjoner
Med fasadeendringer menes endringer av eksisterende dør- og vindusåpninger, endringer av eksisterende sprosser på vindusflater, innsetting av hagedører, innsetting av overlysvinduer, innsetting av kjellervinduer, montasje av markiser, endringer og/eller ombygginger av utvendige trapper og fasadetilsluttende hageskiller, samt endringer av farger på dører, vinduer og murte flater.

2 Prosedyrer for intern godkjenning
Styret kan anvise hvilke tiltak som ikke trenger godkjenning på en generalforsamling. Dersom godkjenning av fasadeendring fra Byantikvar foreligger, kan det være tilstrekkelig at det kun gis informasjon om tiltaket på generalforsamling i etterkant. Det skal imidlertid innhentes tillatelse fra styret før prosjektering igangsettes.

Alle forslag til større fasadeendringer og/eller forslag til nye tiltak skal formelt godkjennes av borettslagets generalforsamling med to tredjedels flertall, jmfr. vedtektene § 8-3 (2) 1: *"Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om: 1. ombygging, påbygging eller andre endring av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold."*

3 Krav til søknad om intern godkjenning
Før søknad om godkjenning på fasadeendring kan gis skal tiltakshaver forevise tegninger ihht pkt 5 og godkjenning fra Byantikvar.

4 Krav til prosjektering
Tiltakshaver må selv forestå prosjekteringen av fasadeendringer ved at det innhentes råd fra arkitekt, bygningsingeniør eller tilsvarende fagområder. Innhenting av faglig råd skal dokumenters ovenfor styret.

5 **Krav til tegningsmaterialet**
Forslag til fasadeendringer skal vises på en tegning som redegjør for før og ettersituasjon i målestokk 1:100. Endringene skal være målsatt på tegningen. Forslag til tiltak skal identifiseres på et reguleringkart i målestokk 1:500 eller 1:1000. Kartet skal ikke være eldre enn 3 mnd, og kan skaffes fra Plan- og Bygningsetaten.

6 Myndighetskrav
Før arbeid påbegynnes skal det innhentes ramme og igangsettingstillatelse fra Plan- og Bygningsetaten. Godkjenning fra Byantikvaren skal vedlegges søknaden om ramme og igangsettelsestillatelse.

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

5425 Grønvold Hageby Borettslag

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
GRØNVOLL ALLÉ 13C

Dato: 20.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86493642
7894995

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.130 BNR. 143

Vi viser til bestilling av 20240620 for GRØNVOLL ALLÉ 13C.

GNR. 130 BNR. 143

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.04.1968.

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

13100 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

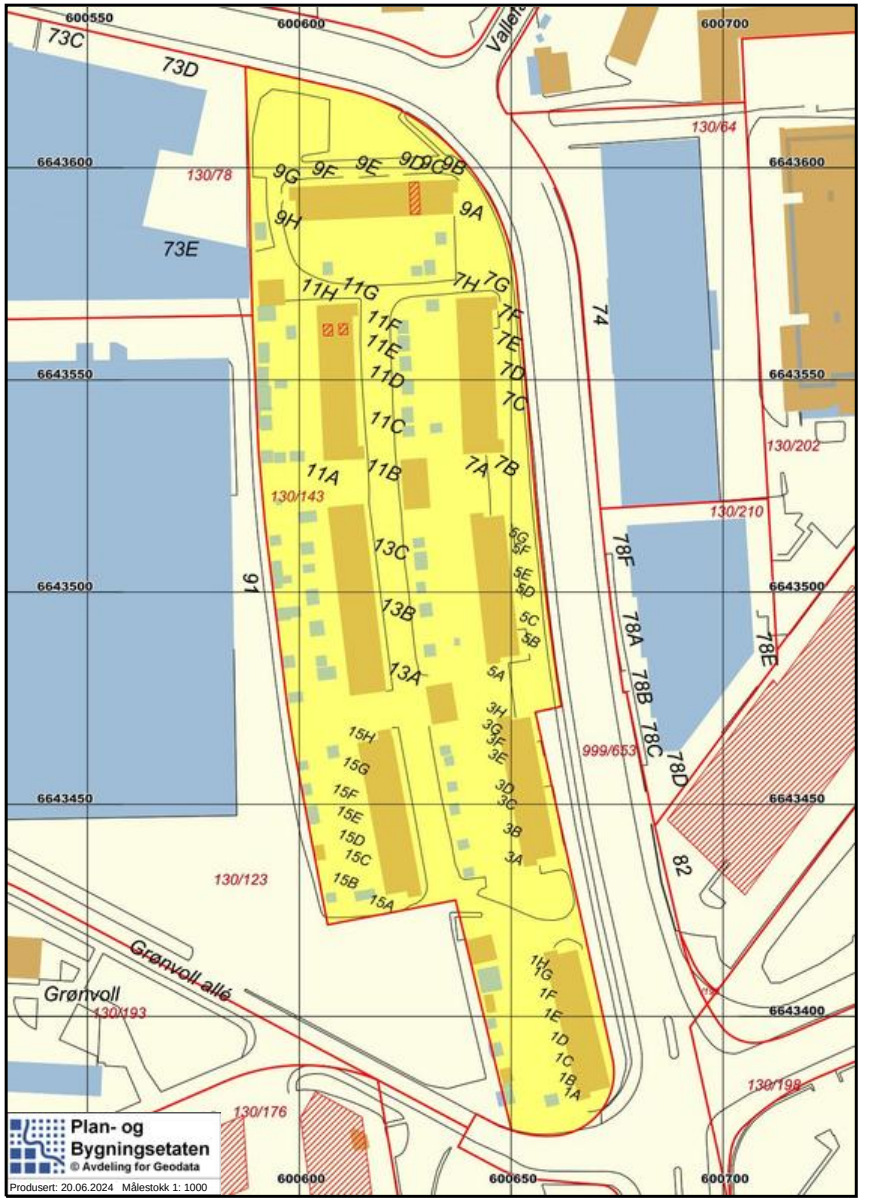
Kristin Tveit
Enhetsleder

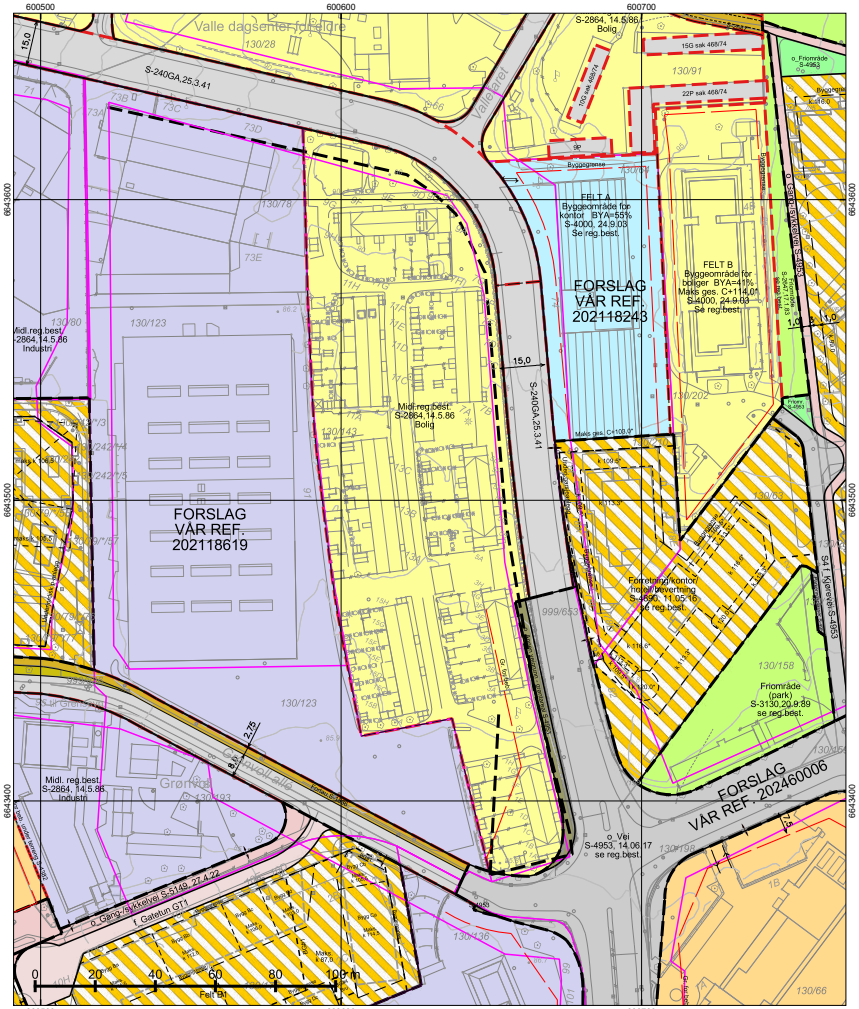
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Oslo

Dato: 17.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327889/ 86507693
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 13C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/143

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

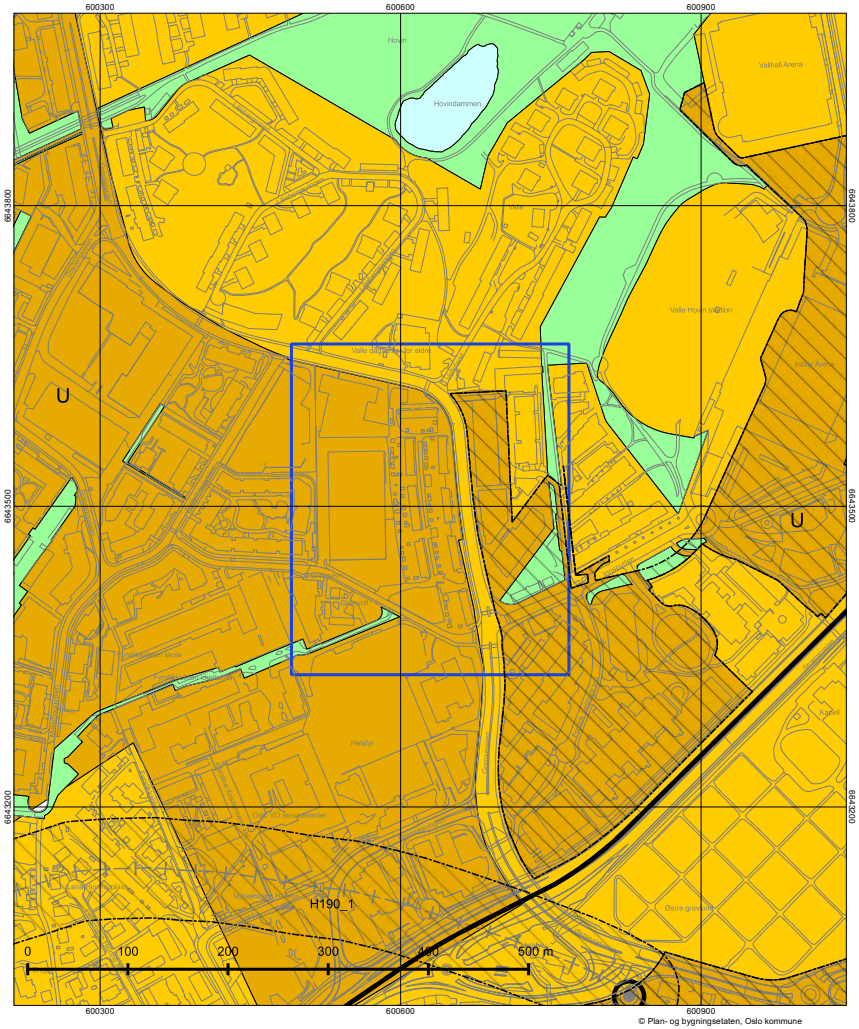
Dato: 17.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 327889/ 86507693
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 13C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/143

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327889/86507693
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4953

INNSPURTEN, VALLE HOVIN, VÅLERENGA STADION MM. Detaljregulering for gnr. 130 bnr. 12 og gnr. 132 bnr. 7 m.fl.

Vedtaksdato: 14.06.2017
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201615280
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201615280

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4953
14.06.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INNSPURTEN, VALLE HOVIN, VÅLERENGA STADION M.M. GNR. 130 / BNR. 12 OG GNR. 132 / BNR. 7 MFL.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OTI-201615280, datert 02.02.2017 og korrigert 26.04.2017.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under grunnen):

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplasser

Vertikalnivå 2 (på grunnen):

Bebyggelse og anlegg

- Forretning/kontor/bevertning	B2
- Kontor/hotell	B3
- Forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningsstudio)/kontor/bevertning/idrettsstadion	B5
- Bolig/forretning/barnehage/bevertning	B6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg	
- Kjøreveg	S1, S4–S8, S10
- Fortau	
- Torg	T1
- Gang-/sykkelveg	
- Annen veggrunn–grøntareal	
- Annen veggrunn–teknisk anlegg	
- Parkeringsplasser	S9

Grønnstruktur
- Friområde

Hensynssoner

- Høyspenningsanlegg	H370

Vertikalnivå 3 (over grunnen):

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn–teknisk anlegg

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Utnyttelse

Grad av utnytting er angitt for det enkelte felt. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Tenkte plan og åpent, overbygd areal (OPA) medregnes ikke i BRA. Parkering på terreng skal medregnes i BRA med 18 m² BRA per plass.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der hvor ikke byggegrenser er angitt, tillates bygg plassert i formålsgrense. Tillatte gesimshøyder er vist som høyde på plankartet og er fastsatt etter høydesystem Oslo lokal høyde (OLH). Det tillates heismaskinrom og oppbygg for mindre tekniske installasjoner. Oppbygg skal være minimalisert og inngå som en naturlig del av bebyggelsens øvrige volumoppbygging og maksimalt i 4,5 meter høyde.

3.3 Utforming

Bygningsmassen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet som bidrar til å gi området et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Volumoppbygning og voluminndeling av bygningsmassen, fasadeutforming, materialbruk og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og anlegg skal særlig vektlegges i forbindelse med byggesøknad. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.4 Avkjørsler

Avkjørsler skal være som vist med piler på plankartet.

3.5 Parkering

Det kan etableres 2–4 bilparkeringsplasser pr. 1 000 m² kontorareal. Antall parkeringsplasser for bil skal for øvrige byggeformål være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Innenfor felt B5 skal det etableres minimum 450 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering for øvrige felt skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

3.6 Utomhusplan og byggeplan

Utomhusplan:

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gang-/sykkelveier, gangarealer med ramper og eventuelle støttemurer, internt kjøreareal, bakkeparkering, sykkelparkering og parkering for personer med funksjonsnedsettelse, avkjørsel for publikum/ansatte/varelevering/ servicetrafikk og innkjøring til parkeringsanlegg. Oppstillingsplasser for busser og servicekjøretøy. Antall og type trær skal komme frem av utomhusplanen. Planen skal særskilt vise utforming og opparbeidelse av felles uterom mellom bygningene, grøntareal mot hovedsykkelveg samt gangpassasje i gateplan mellom fotballstadion og skøytestadion. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusområdene som tilhører de enkelte tiltak skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Byggeplan:

Det skal vises krysningspunkter mellom kjørende og gående/syklende, av/påstigningsarealer og traséer med store publikumsstrømmer, grøntområder med beplantning, belegg, belysning,

parkmessig opparbeidelse av grønnstruktur inkl. trær. Antall og type trær skal komme frem av byggeplanen. Planen skal særskilt vise utforming grøntareal mot hovedsykkelvei. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Byggeplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusområdene som tilhører de enkelte tiltak skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.7 Overvann

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

3.8 Forurensning

Støynivå på uteplass og utenfor rom i tilknytning til støyfølsomme funksjoner skal ikke overstige grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

3.9 Dokumentasjonskrav

Miljøoppfølgingsprogram (MOP):

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for alle tiltak innenfor planområdet i tråd med overordnet miljøprogram, datert 09.09.2010. Friområde omfattes ikke av kravet.

Skolevei under bygge- og anleggsfasen:

Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for hvordan avbøtende tiltak for skoleveier skal håndteres i forbindelse med bygge- og anleggsfasen. Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for hvordan uteområdene skal ivaretas og skjermes fra de rådende vindforhold.

3.10 Energi

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 4 Felt B2 (forretning/kontor/bevertning)

4.1 Utnyttelse og høyde

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 60 000 m², hvorav inntil 800 m² kan være forretning/bevertning. En enkelt forretning skal være på maksimalt 500 m². Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

4.2 Utforming

Bygningsmassen innenfor feltet skal deles opp i fire adskilte volumer med en minsteavstand på 8 meter. Hvert enkelt bygg skal ha utforming og fasadeuttrykk som gjør dem til deler av en helhet. Bygningene kan ha henvendelse knyttet til felles plassrom mellom seg. De skal samtidig utformes slik at fasader mot torget retter seg mot torgets funksjon som møteplass og fremstår som inviterende og attraktive.

§ 5 Felt B5 (forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningsstudio)/kontor/bevertning/idrettsstadion)

5.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 80 000 m². I den vestlige delen av feltet skal det etableres skøytestadion. I den østlige delen av feltet skal det etableres fotballstadion. Ved søknad om tiltak skal det settes opp et arealbudsjett som viser det totale planlagte bruksarealet

innenfor hele B5 fordelt på arealfunksjon og hvilken stadiondel bruksarealet er tilknyttet. Skøytestadion skal sikres nødvendig areal, inntil 37 000 m² BRA.

I tilknytning til fotballstadion kan det tillates inntil 9 000 m² BRA til undervisning, inntil 2 500 m² treningsstudio eller lignende, inntil 1 000 m² BRA forretning/bevertning henvendt ut mot gateplan/torg. I tilknytning til hele feltet tillates inntil 2 000 m² BRA kontor som er tilknyttet hovedfunksjonene. Bruksareal skal for øvrig nyttes til idrettsformål, herunder også tilknyttede publikums- og servicefunksjoner som kantine- og kioskarealer, klubblokaler for idrettslag, idrettsbaner og idrettshaller samt nødvendige driftsanlegg for disse. Formålenes funksjoner skal begrenses til å omfatte virksomhet som er knyttet til idrettsformålets og stadionanleggets hovedfunksjon.

5.2 Høyder
Fra regulert høydelinje kote 129 skal bebyggelsen gradvis avtrappes mot øst mot kote 114. Mot vest kan skøytehallen ha en maksimal høyde på kote 122. Bygg i felt B5 tillates kraget ut over byggegrense og formålsgrense innenfor privat areal.

5.3 Lyd- og lysanlegg
Lyd- og lysanlegg kan strekke seg over maksimal angitt gesimshøyde, men både lys- og lydanlegg skal arrangeres slik at det tar hensyn til de omkringliggende omgivelser ved at lyd- og lysutslipp fra anlegget minimaliseres. Hvordan dette er hensyntatt skal dokumenteres i byggesak.

5.4 Utforming
Alle funksjoner skal integreres i stadionanleggene og gis en helhetlig arkitektonisk utforming. Skole skal ha direkte utgang til torg eller friområder. Mellom fotballstadion og skøytestadion skal det gå en gangpassasje mellom torg T1 og parkering S9. Passasjen skal være åpen for allmennhetens ferdsel med unntak av når arrangementer av sikkerhetsmessige hensyn krever avsperring.

5.5. Eierforhold og fellesfunksjoner
Skøytestadion skal være offentlig. Fotballstadion skal være privat. Fellesanlegg kan etableres i grensesonen mellom de to stadionanleggene.

5.6 Parkering
Innenfor feltet tillates etablert inntil 50 biloppstillingsplasser på terreng. Disse skal være en del av totalantallet parkeringsplasser som planen tillater i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune. Det skal etableres minimum 450 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til hovedinnganger.

5.7 Anleggsfasen
Det skal så langt mulig legges til rette for uhindret bruk av skøytebanen under anleggsfasen. Midlertidige løsninger skal stilles til disposisjon i perioder der tilgang til nødvendige støttefunksjoner ikke kan sikres.

§ 6 Felt B6 (bolig/forretning/barnehage/bevertning)
6.1 Utforming
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 30 000 m². Innenfor dette tillates inntil 1 200 m² BRA til barnehage, inntil 1 000 m² BRA til forretning/bevertning. En enkelt forretning skal være på maksimalt 500 m². Volum, fasader og uterom skal ha høy kvalitativ utforming og tilpasses omgivelsene. Inngang til forretning og bevertning skal være fra gateplan og separert fra inngang til bolig og barnehage. Volumenes høyde trappes ned fra øst mot vest. Gesimshøyde er angitt på plankartet. Volumene skal mellom hver høydetrapping separeres

med en lavere spalte. Spaltene skal ha minimum 8 meters bredde. Intensjonen med spaltene er å slippe sol inn i fellesarealer og gi sikt ut gjennom bebyggelsen.

6.2 Bruk
Leilighetssammensetning:
Hvis bolig skal leilighetssammensetningen innenfor feltet være maksimum 20 % leiligheter med bruksareal 40–50 m² BRA, minimum 30 % med bruksareal 50–80 m² BRA og minimum 50 % med BRA større enn 80 m². Leiligheter skal ikke være ensidig vendt mot nord/nordøst eller rød/gul støysone.

Uteoppholdsareal
Det skal avsettes minimum 25 % av boligenes samlede BRA til uteoppholdsareal (MUA). Alle takterrasser og terrasser/balkonger inngår i MUA dersom disse er større enn 2 m². Boligenes uteareal på terreng skal gis en høy kvalitativ opparbeidelse, og det skal etableres uteområder egnet for alle aldersgrupper med beplantning som bidrar til skjermede uteoppholdsrom. Det skal etableres minimum en sandlekeplass på minst 150 m². Balkonger på 7 m² tillates bygget utenfor byggelinje/byggegrense fra 2. etasje.

Det skal opparbeides minimum 16 m² uteoppholdsareal pr. barn i regulert barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid. Arealet skal etableres slik at det i størst mulig grad er skjermet fra leilighetene, og det skal være tydelig avgrenset fra uteoppholdsareal i tilknytning til leilighetene. Barnehage tillates bygget delvis under terreng, forutsatt at krav til dagslys, rømningsveier etc. er oppfylt. Barnehagens tak kan opparbeides som del av uterarealet. Utearealet på tak skal bearbeides slik at det tilfredsstiller krav til uteområde for barns lek.

6.3 Parkering
Innenfor området kan maksimalt 18 parkeringsplasser opparbeides på terreng. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser, i henhold til norm for den tette byen. Parkeringsplasser tilhørende barnehagen skal sikres hvis eksisterende plasser bygges ned. Det tillates parkeringskjeller innenfor formålsgrense for B6.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
7.1 Utforming
Nye samferdselsanlegg skal gis en enhetlig utforming med vekt på estetiske kvaliteter, trafikksikre løsninger og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samferdsels- anleggene skal opparbeides som vist på plankartet.

7.2 Kjøreveg (S1, S4–S8, S10)
Felt S1 og S5 og fortau langs disse skal være offentlig. Veg (krysset Grenseveien/ Innspurten) skal være offentlig. Felt S4 skal være felles for felt B6, gnr. 130 / bnr. 63, 64 og 202. Parkeringsplasser tillates innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankartet. Felt S6 og fortau langs S6 skal være felles for gnr. 130 / bnr. 13, 71, 152, 167 og 197. Felt S7 skal være felles for felt B5 og S9 og gnr. 122 / bnr. 440. Felt S8 skal være felles for felt B2, B5 og T1 samt gnr. 132 / bnr. 109. Felt S10 skal være privat avkjørsel for gnr. 130 / bnr. 199.

7.3 Fortau og gang-/sykkelveg
Fortau (ikke nevnt i § 7.2) og gang-/sykkelveg skal være offentlig.

7.4 Torg (T1)
Torget skal være privat, men allment tilgjengelig. Det tillates inn-/utkjøring til/fra parkeringskjellere fra vei langs torg og inn under ramper fra torg til stadionanleggets hovedplan. Torget skal utformes med materialer av høy kvalitet og som har lang levetid. Torget skal utformes slik at gang-/sykkelveier som munner ut i torget videreføres gjennom

torget på en trafikksikker måte, slik at det dannes sammenhengende struktur. Arealet skal utformes slik at det kan etableres minimum 1 meter vegetasjonsdekke på minimum 20 % av torget som etableres over parkeringskjeller. Hovedløsninger på torg skal være universelt utformet, og det skal ved opparbeidelsen særlig vektlegges en materialbruk som i utforming og fargevalg forenkler bruk av plassen for bevegelses- og orienteringshemmede.

Torget kan utstyres med mindre permanente eller midlertidige anlegg for sport og lek, samt uteservering i forbindelse med serveringssteder i tilgrensende bebyggelse. Disse anleggene skal gis en utforming og materialbruk som bidrar til å gi torget en enhetlig utforming. Det kan etableres midlertidige salgsboder og oppstillingsplasser for servicekjøretøy med videre i forbindelse med arrangementer. Torget kan i arrangementssituasjoner avsperres og brukes som en del av arrangementsområdet. Gangpassasjer for allmennheten skal i slike tilfeller opprettholdes gjennom torget.

7.5 Annen veggrunn
Annen veggrunn skal være offentlig. Arealer som er vist som annen veigrunn skal enten tilsås og beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling. Annen veigrunn - grøntareal skal ha et parkmessig og grønt preg. Funksjon av etablert støyvoll mot Ring 3 i annen veigrunn–grøntareal skal dokumenteres opprettholdt ved byggetiltak som påvirker utformingen av vollen.

7.6 Felt S9 (parkeringsplasser)
Felt S9 skal være privat og felles for gnr. 122 / bnr. 440 samt friområderegulerte deler av gnr. 122 / bnr. 1, 227 og 228, gnr. 130 / bnr. 12 og gnr. 132 / bnr. 7 samt senere utskilte parseller fra disse. Parkeringen begrenses til 190 parkeringsplasser. Deler av disse plassene kan eventuelt ivaretas innenfor felt B5. Felt S9 skal utformes slik at turveier som munner ut i B9 videreføres gjennom feltet på en trafikksikker måte, slik at det dannes sammenhengende struktur.

7.7 Vertikalnivå 1 (under grunnen): parkeringsplasser
Parkeringsanlegg under bakken er privat og skal etableres i forbindelse med formålene bebyggelse og anlegg samt i forbindelse med formålene samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, privat torg. Det skal legges til rette for sambruk av parkeringsplassene innenfor planområdet. Avkjøringsramper og tekniske løsninger i forbindelse med fundamentering, utforming og miljømessige krav til parkeringsanlegget må være forenlige med planlagt bruk av torget, publikumsstrømmer og håndtering av overflatevann.

Samferdselsformål på vertikalnivå 1 skal være privat. Gang-/sykkelveg under grunnen skal være offentlig.

7.8 Vertikalnivå 3 (over grunnen)
Samferdselsformål skal være offentlig.

§ 8 Grønnstruktur – Friområde
Friområdet skal være offentlig formål og opparbeides til anlegg for lek, park og turdrag. Før det gis rammetillatelse skal byggeplan for friområde ved Innspurten barnehage forelegges Bymiljøetaten.

§ 9 Midlertidig rigg- og anleggsområde
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføring av veianlegg. Områdene skal tilbakeføres til den til enhver tid gjeldende regulering/opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er avsluttet eller satt i drift. Midlertidige anlegg skal så langt mulig ikke etableres på regulert friområde.

§ 10 Miljøkrav
Rene masser skal håndteres lokalt.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser
11.1 Veier
Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor feltene B2 og B5 skal torg T1, Innspurten og krysset Innspurten/Grenseveien med tilhørende fortau som illustrert på tegning fra COWI datert 29.04.2016 og sist revidert 31.03.2017, være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygninger innenfor reguleringsplanen, skal gang- og sykkelveier innenfor planområdet, unntatt langs Grenseveien, være opparbeidet.

11.2 Dokumentasjonskrav
Før det gis igangsettingstillatelse til hovedsykkelvei langs Ring 3, skal teknisk byggeplan og faseplaner godkjennes av Statens vegvesen. I hele anleggsperioden skal sykkelvei med full standard være tilgjengelig langs Ring 3 og E6 samt fra Innspurten til hovedsykkelveien langs Ring 3.

Før det gis igangsettingstillatelse til strekningen med kryssene med rampe fra E6 skal teknisk byggeplan være godkjent av Statens vegvesen.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i og langs Grenseveien skal teknisk byggeplan være godkjent av Bymiljøetaten.

11.3 Natur og miljø
Det gis ikke tillatelse til tiltak, grøfting, oppdemming, forurensning, lagring av masser eller hogst av trær, eller tilrettelegging for slik virksomhet innenfor en avstand av 300 meter fra Hovindammen før det er gjort en kartlegging av storsalamanderes vandreveier, næringsområder på land og mulige overvintringsområder. Eventuelle avbøtende tiltak skal gjennomføres innenfor storsalamanders økologiske funksjonsområde rundt Hovindammen, og skal være av et omfang som minst kompenserer for de ulemper som tiltak medfører. Tiltak skal utføres i samråd med fagekspertise og forelegges Bymiljøetaten. Før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehage, skal avsatt areal inkludert utearealer undersøkes for grunnforurensning etter SFT-veileder TA-2261 og TA-2262. Eventuell forurensning må fjernes og ny ren jord tilføres før barnehage og barns lekeområder kan tas i bruk.

11.4 Allmennhetens tilgjengelighet
Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens tilgjengelighet til fotballstadion være sikret.

Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens tilgjengelighet til torget være sikret.

Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens ferdsel gjennom passasjen mellom fotballstadion og skøytestadion være sikret.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.06.2017 sak 168. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.06.2017

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Innr. w.c. i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Grenseveien 81 B	Gnr.130,bnr.63	83/3264

Byggherre
Jens Kristian Kristensen
Grenseveien 81 B
0663 OSLO 6

Ansvarshavende
Ing. Jens Kristensen
Stordamveien 44 C
0671 OSLO 6

KV/BS

Dato
30.oktober 1985.

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

For bygningssjefen

KV.
Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

SM. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 12-11-2008**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200410832-4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Grenseveien 81 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

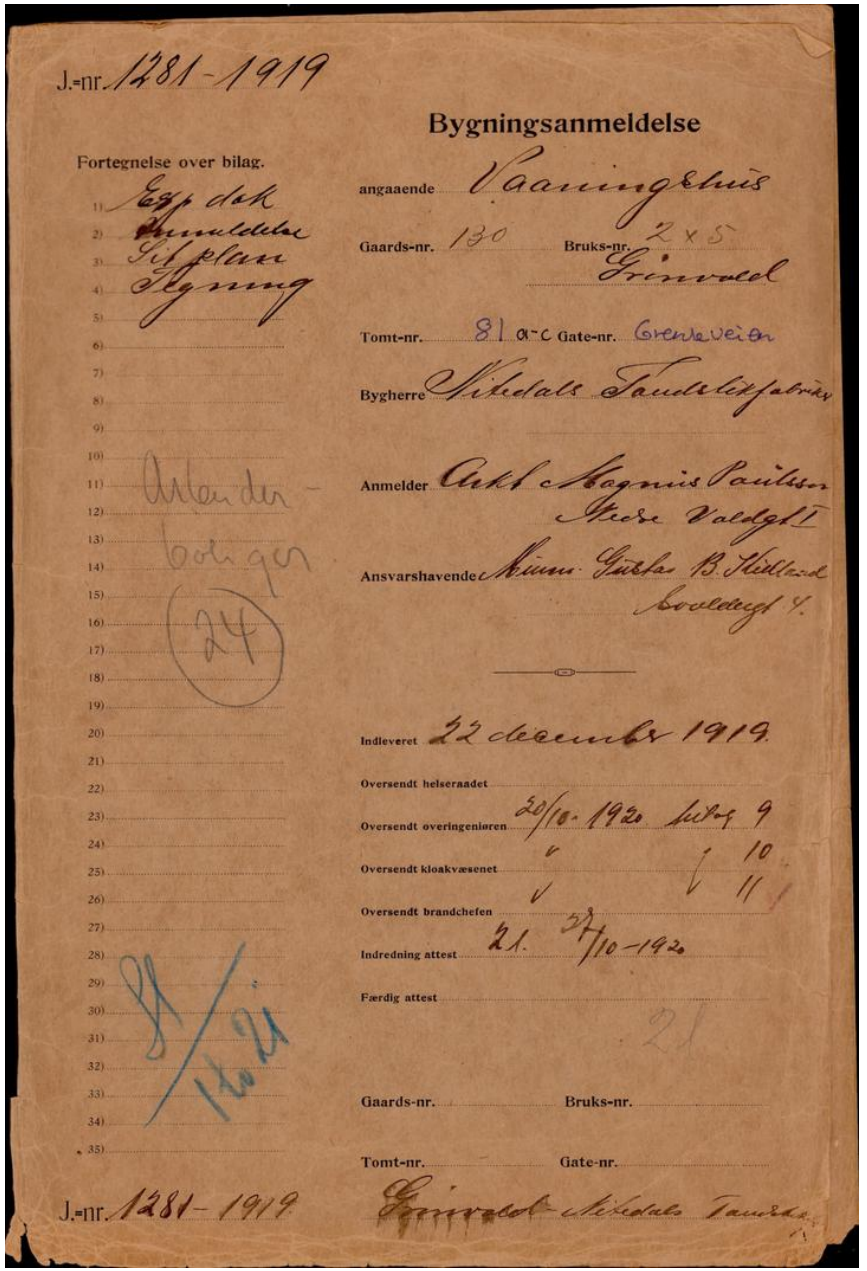
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



J.-nr. 1281-1919

Bygningsanmeldelse

Fortegnelse over bilag.

1) Eg. dok
2) Anmeldelse
3) Situasjonsplan
4) Tegning
5)
6)
7)
8)
9)
10)
11) Arbeider-
12) bolig
13)
14)
15)
16) (24)
17)
18)
19)
20)
21)
22)
23)
24)
25)
26)
27)
28)
29)
30)
31)
32)
33)
34)
35)

angaaende Vaaningshus

Gaards-nr. 130 Bruks-nr. 2 x 5 Grønvold

Tomt-nr. 81 a-c Gate-nr. Grenseveien

Bygherre Nikedals Tandstikfabrikk

Anmelder Arkt. Magnus Paulsen Store Valdgt 1

Ansvarshavende Mum. Gårds B. Kielland Storeldgt 4.

Indleveret 22 desember 1919.

Oversendt helseraadet

Oversendt overingeniøren 20/10. 1920 Lbtr 9

Oversendt kloakvæsenet v 10.

Oversendt brandchefen v 11

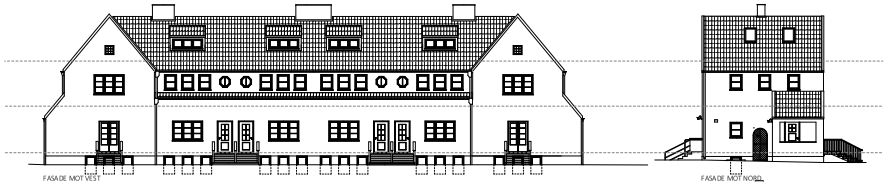
Indredning attest 21. 27/10-1920

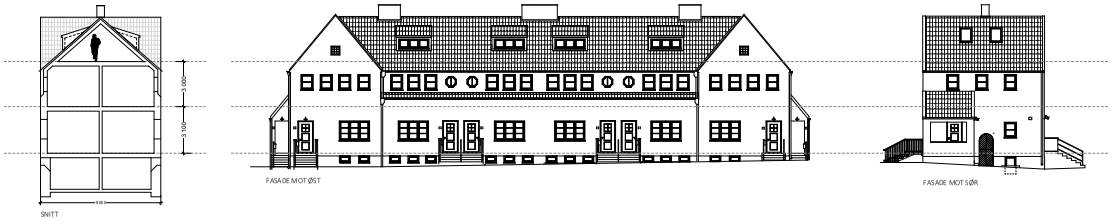
Færdig attest 21

Gaards-nr. Bruks-nr.

Tomt-nr. Gate-nr.

J.-nr. 1281-1919 Grønvold Nikedals Tandstikfabrikk





NB. Fasadetegninger og snitt er basert på tidligere helhetsplan og opprinnelige tegninger fra oppførelsestidpunktet.

ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR

Lokaliseringsfigur

Prosjekt:	Sekvens:	Grn/Bnr:	Tegnet av:	Oppdragsansvarlig:	Kontr:
2018032	00000	130/143	BA/LG	LG	

Tiltakshaver:
Sameiet Grønvold Hageby
Grønvoll allé 1-15, 0663 Oslo

Prosjekt/ Adresse:
Grønvold Hageby
Grønvoll allé 1-15, Oslo

Rev	Dato	Revision ID
B	06.03.2020	Arker / takopplett tekkes med tegl
A	27.01.2020	Arker byggtyp.1 - størrelse redusert- gavlvindu redusert
		Kjellervinduer mot gateside vises uten utviddelse

Fase: Helhetsplan | Fig: ARK | Målestokk: | Ark: A3
Tegningsnr.: A40-01 | Dato: 12.09.2019
Tegning: Bygningstype 1 - Grønvoll Alle 1,3 og 5 | Rev.:
Sist Revidert: 06.03.2020





NB. Fasadetegninger og snitt er basert på tidligere helhetsplan og opprinnelige tegninger fra oppførelsestidpunktet.

ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR

Lokaliseringsfigur

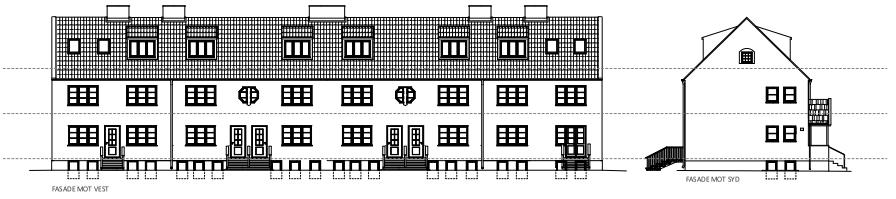
Prosjekt:	Sekvens:	Grn/Bnr:	Tegnet av:	Oppdragsansvarlig:	Kontr:
2018032	00000	130/143	BA/LG	LG	

Tiltakshaver:
Sameiet Grønvold Hageby
Grønvoll allé 1-15, 0663 Oslo

Prosjekt/ Adresse:
Grønvold Hageby
Grønvoll allé 1-15, Oslo

Rev	Dato	Revision ID
B	06.03.2020	Arker / takopplett tekkes med tegl
A	27.01.2020	Kjellervinduer mot gateside vises uten utviddelse

Fase: Helhetsplan | Fig: ARK | Målestokk: | Ark: A3
Tegningsnr.: A40-02 | Dato: 12.09.2019
Tegning: Bygningstype 2 - Grønvoll Alle 9 | Rev.:
Sist Revidert: 06.03.2020

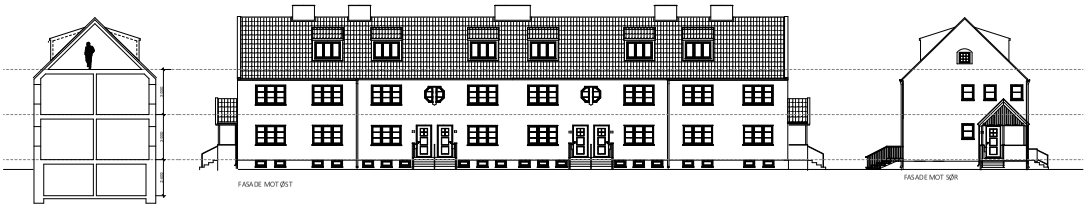




NB. Fasadetegninger og snitt er basert på tidligere helhetsplan og opprinnelige tegninger fra oppførelsestidpunktet.

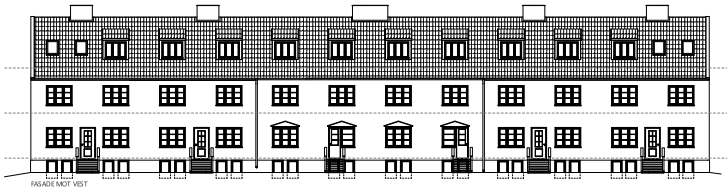
Lokalisering/figur	Prosjekt: 2018032	Sekere: 00000	Gnr/Bnr: 130/143	Tegnet av: BA/LG	Oppdragsansvarlig: LG	Kontr:		Rase: Helhetsplan	Fig: ARK	Målestokk:	Arkiv: A3
	Tiltakshaver: Sameiet Grønvold Hageby Grønvoll allé 1-15, 0663 Oslo			Prosjekt/ Adresse: Grønvold Hageby Grønvoll allé 1-15, Oslo				Tegningsnr.: A40-03		Dato: 12.09.2019	
							B	06.03.2020	Arker / takopplett tekkes med tegl	Tegning: Bygningstype 3A - Grønvoll Alle 7 og 11		Rev.:	
							A	27.01.2020	Kjellervinduer mot gateside vises uten utviddelse			Sist Revidert: 06.03.2020	
							Rev	Dato	Revision ID				



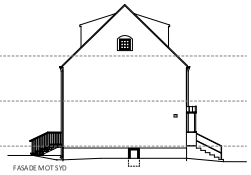


NB. Fasadetegninger og snitt er basert på tidligere helhetsplan og opprinnelige tegninger fra oppførelsestidpunktet.

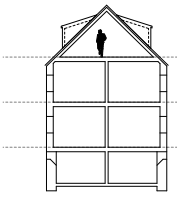
Lokalisering/figur	Prosjekt: 2018032	Sekere: 00000	Gnr/Bnr: 130/143	Tegnet av: BA/LG	Oppdragsansvarlig: LG	Kontr:		Rase: Helhetsplan	Fig: ARK	Målestokk:	Arkiv: A3
	Tiltakshaver: Sameiet Grønvold Hageby Grønvoll allé 1-15, 0663 Oslo			Prosjekt/ Adresse: Grønvold Hageby Grønvoll allé 1-15, Oslo				Tegningsnr.: A40-04		Dato: 12.09.2019	
							B	06.03.2020	Arker / takopplett tekkes med tegl	Tegning: Bygningstype 3B - Grønvoll Alle 15		Rev.:	
							A	27.01.2020	Kjellervinduer mot gateside vises uten utviddelse			Sist Revidert: 06.03.2020	
							Rev	Dato	Revision ID				



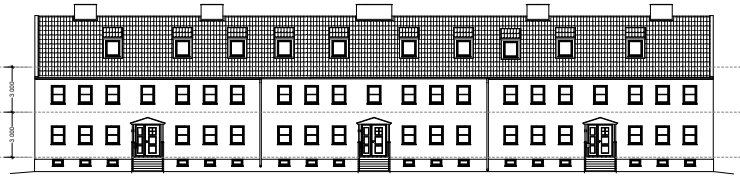
FASADE MOT VEST



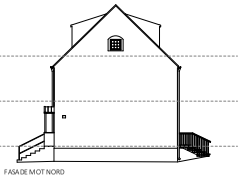
FASADE MOT SYD



SNITT



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

NB. Fasadetegninger og snitt er basert på tidligere helhetsplan og opprinnelige tegninger fra oppførelsestidpunktet.

ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR

Lokalisering/flyfoto

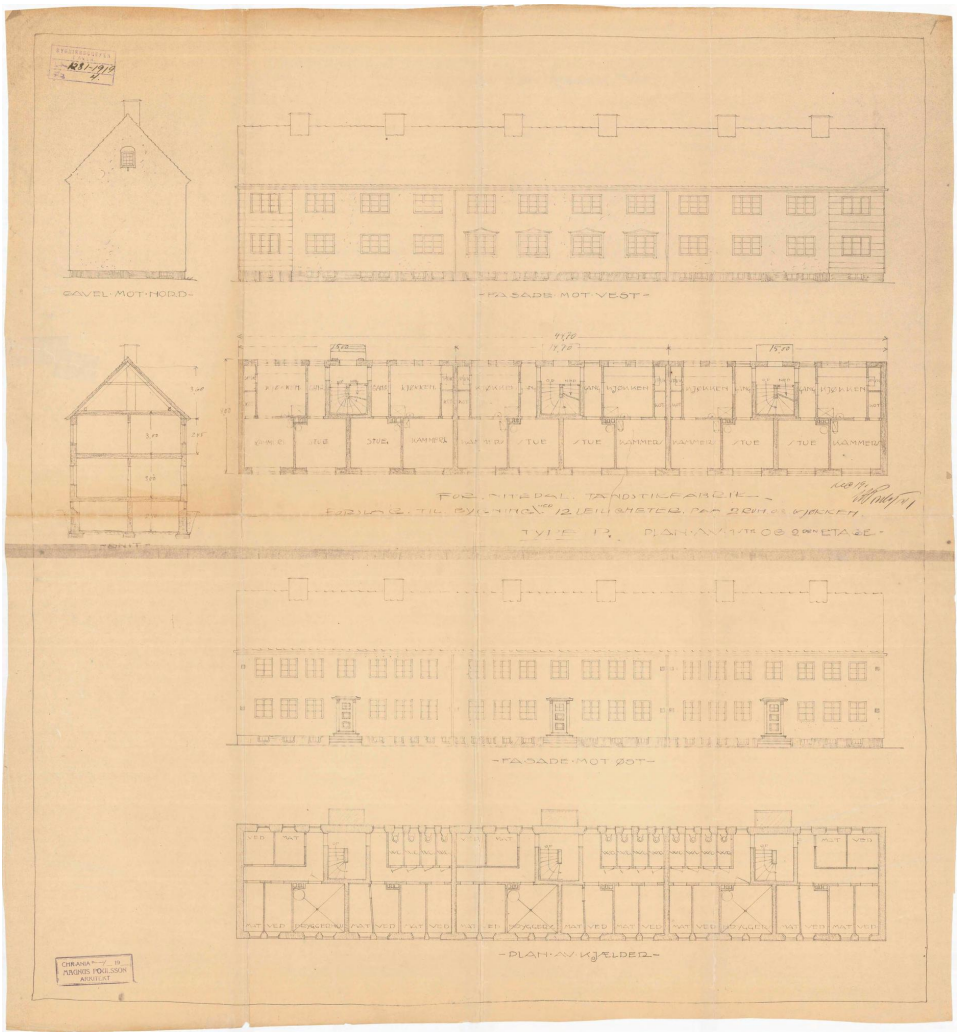
Prosjekt:	Sekvens:	Gnr/Bnr:	Tegnet av:	Oppdragsansvarlig:	Kontr:
2018032	00000	130/143	BA/LG	LG	

Tiltakshaver:
Sameiet Grønvold Hageby
Grønvoll allé 1-15, 0663 Oslo

Prosjekt/ Adresse:
Grønvold Hageby
Grønvoll allé 1-15, Oslo

Rev	Dato	Revision ID
B	06.03.2020	Arker / takopplett tekkes med tegl
A	27.01.2020	Kjellervinduer mot gateside vises uten utviddelse

Fase: Helhetsplan
Rg: ARK
Målestokk: Ark: A3
Tegningsnr.: A40-05
Dato: 12.09.2019
Tegning: Bygningstype 4 - Grønvoll Alle 13
Rev.:
Sist Revidert: 06.03.2020


GAVEL MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
PLAN AV KJELDER

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 13-0129/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grønvoll allé 13C 0663 OSLO

Betegnelse: Gnr 130, bnr 143 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no