

Grønvoll allé 40



Velkommen til

Grønvoll allé 40



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Attraktivt på Fyrstikktorget

Lys og moderne 3-roms hjørneleilighet med høy standard - Solrik balkong med utsikt - Felles takterrasse - Bygg fra 2018

Prisantydning	6 300 000,-
Omkostninger	158 850,-
Totalpris	6 458 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 734,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2018
Megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En lys, delikat og moderne 3-roms hjørneleilighet i nordisk stil. Leiligheten kan friste med høy standard, stor balkong og attraktiv beliggenhet på Ensjø. Her bor du i en ny og spennende bydel med umiddelbar nærhet til alle tilbud, samtidig rolig, skjermet og meget barnevennlig.

- Leiligheten har en svært god beliggenhet i 4. etasje og optimal planløsning. Boligen inneholder entré, åpen kjøkken- og stueløsning, to gode soverom, innvendig bod og baderom.

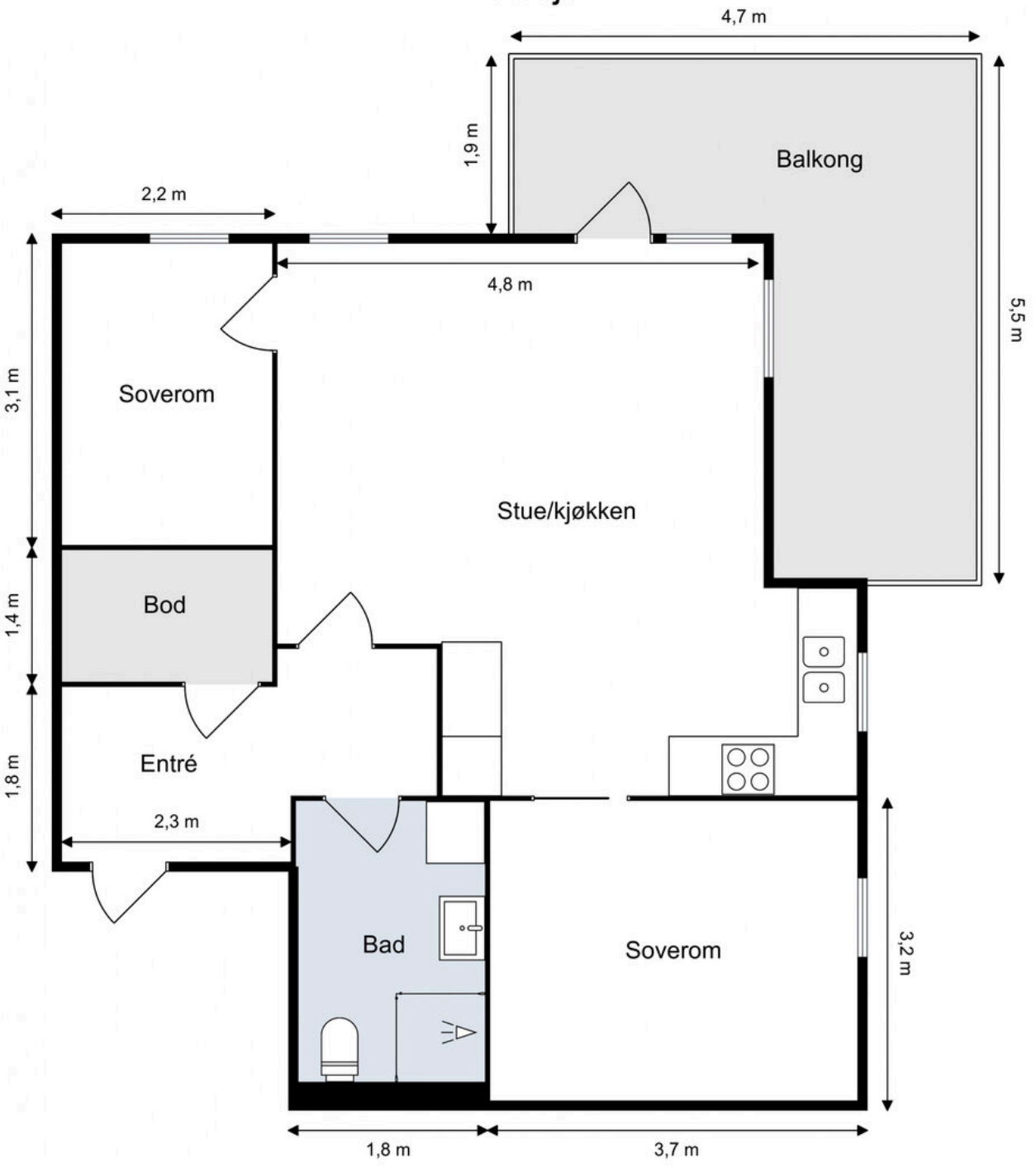
- Herlig, sydvestvendt balkong på 17 kvm. med utsikt
- Høy standard fra byggeår
- Nymalte overflater
- Behagelig gulvvarme i alle rom
- Balansert ventilasjon
- Akto. fjernvarme og internett
- Solrik, felles takterrasse med fantastisk utsyn
- Moderne bygg fra 2018 med heis
- Mulighet for leie av parkeringsplass*

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	17 kvm

Grønvoll allé 40, 0661 OSLO

4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
















JAKOB


AEG
6000 SERIES | LAVAMAT
ProSense Technology 1-8kg



Informasjon

Grønvoll allé 40

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0072/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Grønvoll allé 40, 0661 OSLO
Gnr 130, bnr 219, snr 142 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Line Vestby
Andreas Sannerud

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 458 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 471 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 17 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, bod, to soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5,3 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her har du en gjennomført og nydelig leilighet i nordisk stil som ligger i et moderne bygg oppført i 2018. Du får et umiddelbart godt og gjennomført førsteinntrykk av leiligheten i den lyse og innbydende entréen. I gangen er det god plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy, i tillegg er det direkte tilknytning til den innvendige boden på ca. 3 kvm.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og stilsikkert kjøkken fra byggeår. Lys innredning med tidsriktige, glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarene er integrerte, og består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Det er installert waterguard under vask på kjøkken. Videre er det god plass til spisebord i naturlig tilknytning til kjøkkenet.

I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende tv-møblement og stuebord. Rommet har en planløsning som oppleves naturlig og gjør det enkelt å møblere, med flere gode innredningsalternativer. Stuen har godt lysinnslipp via store vindusflater og fint utsyn. Leiligheten har stilrene overflater med parkett fra 2018 og vegger malt i lune fargetoner.

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på hele 17 kvm. Her er det fint plass til flere sittegrupper, grill og beplantning. Fra balkongen er det åpent og fint utsyn mot blant annet Holmenkollen.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 har godt med plass til dobbeltseng, garderobeskap og skrivepult. Rommet fungerer perfekt som gjesterom, barnerom, tv-stue eller kontor. Begge soverommene er nylig malt, og holdt i behagelige fargetoner.

Bad:
Delikat bad fra 2018 med flislagte overflater, innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og servantinnredning med skuffer, nedfelt servant og speil. Det er opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Gulv med 3-stavs parkett og fliser på badet. Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod.
Vegger: Vegger med malt betong og malte plater. Selger opplyser at veggene i stuen og på soverommene er malt i senere tid. Det er flislagte vegger på badet.
Himling: Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Takhøyden i stuen ble målt til 2,50 meter.

Parkering

Selger leier i dag en parkeringsplass i felles anlegg. Utleier virker å være interessert i å leie ut plassen videre.* Pris per mnd. er 1 500,-.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. 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 ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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
Eventuell kommentar: I nabobygningen som tilhører sameiet ble det oppdaget skjeggkre. Alle leiligheter i sameiet ble sjekket. Ingen funn i vår leilighet.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2017.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.
- Balkongdør med 2-lags press glass, produsert i 2017.
- Balkong i betongkonstruksjoner på ca. 17 kvm.

Det er gitt tilstandsgrad 2 på:
- Dører:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin.

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie av seksjoner skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om seksjonsnummer, navn, telefonnummer
og digital kontaktinformasjon til leietaker/leietakere.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 577 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 734,- pr. mnd.
Inkluderer: A.kto fjernvarme og varmtvann, kabel-tv/internett, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Felleskostnader: 1.938,-
Kabel-TV/Internett (Telia): 464,-
Kommunale avgifter: 692,-
A-konto fjernvarme/varmtvann: 640,-

Fjernvarme/varmtvann avregnes to ganger pr. år.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Innboforsikring.
- Strøm.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 600 208,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 400 830,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Grenselunden eierseksjonssameie, orgnr. 921134991

Om sameiet

Sameiet består av 149 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i eiendommen Gnr. 130, Bnr. 219 i Oslo. Grenselunden eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921134991, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med adresse Grønvoll Allé 18 – 40.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel utføres av Solibo AS i henhold til kontrakt. Revisor: BDO Fredrikstad

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill eller engangsgrill på balkongen.

Styret informerer:
Det er ikke planlagt større vedlikehold som vil påvirke økonomien. Ingen planer om å ta opp gjeld. De siste par årene har vi økt felleskostnadene med ca 5 prosent to ganger i året. Det pågår arbeid med å kartlegge utbredelse av skjeggkre. Styret har fått rapportert om noen tilfeller i den siste tiden. Vil sannsynligvis bli utført skadedyr bekjempelse utført av profesjonelt firma.

Sameiet er i en tvisteprosess med Seltor som utbygger på grunn av en byggefeil. Det er manglende fuktsikring rundt heishusene på to av blokkene. Om Seltor ikke går med på å utbedre må sameiet selv dekke kostnaden. Vi tenker da å ta dette fra oppsparte midler. Det kan eventuelt bli en liten ekstra kapitalinnsamling, men vi tror ikke det blir nødvendig. Ligger nå an til å koste noe under 1 million.

Årsmøte er planlagt til 29.april og innkalling er ikke sendt ut.

Informasjon gitt av styret mars 2024:
Det pågår stor byggeaktivitet mellom sameiet og Grenseveien som vil ha påvirkning på oss i flere år fremover. Vi har for tiden noen leiligheter som har rapportert om skjeggkre, bla. i Grønvoll allé 22. Det er ikke planlagt noen større prosjekter som påvirker felleskostnadene, vi har i den siste tiden økt felleskostnader med ca. 5 % to ganger i året. Fyrstikktorget planlegges utbygd med to høye boligblokker, se PBE 201703173 - Reguleringssak.

Forretningsfører

Solibo AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Fellesformue

Kr 12 184,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2023) regnskap viste et overskudd på kroner 236 464. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et overskudd på kroner 532 450,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er ikke tillatt å benytte kullgrill eller engangsgrill. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene og byggets ventilasjonssystem.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr. 91847175

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 878 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Her bor du i en bydel som har gjennomgått og fortsatt er i stor utvikling, hvor tidligere industriområder gradvis har blitt forvandlet til moderne bolig-, skole- og grøntområder. Visjonen er å skape et levende bymiljø for urbane mennesker som samtidig setter pris på natur og friluftsliv. Med kort avstand til butikker og kaféer på Fyrstikktorget, Hasle Torg, Vinslottet og Ensjø, har du et bredt utvalg av servicetilbud rett i nærheten. Den godt utviklede infrastrukturen gjør det enkelt å komme seg til og fra sentrum ved hjelp av kollektivtransport, enten det er buss, T-bane eller flybuss, noe som gir maksimal fleksibilitet i hverdagen.

Matbutikkene Rema 1000 (søndagsåpent), Kiwi og Spar ligger få minutter unna. På Ensjø Torg finner du også Åpent bakeri perfekt for deg som liker ferskt brød hver dag eller en kopp kaffe på vei til jobb. Det nærmeste bakeriet er Baker Hansen inne på Fyrstikktorget. I Tiedemannsbyen ligger Boulangerie M, et populært bakeri som også tilbyr deilig italiensk pizza. Gladengveien huser hyggelige spisesteder som isbaren Happis, Sushi og thai Ensjø, Kinabolle og Frøken Smillas, som er en gastropub. Fyrstikktorget på Helsfyr, kun en kort spasertur unna, har flere gode servicetilbud. Det er også verdt å nevne det hyggelige spisestedet Nord. Hasle Torg kjøpesenter ligger også i nærheten, med blant annet Coop Mega, Baker Hansen, Vinmonopo og Floriss.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter. Sykkel- og turveier som går mot sentrum, fra Grefsenkollen til Østmarka, passerer i nærheten. Det er flere grønne områder i nærheten, blant annet Tiedemannsparken, Botanisk Hage, Jordal Amfi, Middelalderparken i Gamlebyen, og grøntområdene ved Valle Hovin. Friarealene rundt Valle Hovin og Valhall Arena er kjent for idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Tøyenparken, som hvert år i august huser Øyafestivalen,

ligger også i nærheten. Fra Tøyen togstasjon, som er en del av Gjøvikbanen, kan du enkelt ta toget ut til Nordmarka. SATS på Kampen og Hasle Torg er begge ca. 10 minutters gange unna leiligheten.

Alt du trenger finnes innen kort avstand, og dersom du har behov for et utvidet tilbud, tar T-banen deg raskt til sentrum. Området er godt tilrettelagt for offentlig transport med både buss, T-bane og flybuss. Leiligheten ligger få minutters gange fra Helsfyr, et stort kollektivknutepunkt med flere bussruter og T-banelinjer. Det er også kort vei til Ensjø T-banestasjon, hvor linje 1-4 stopper. Nærmeste bussholdeplass ligger i Grenseveien, og her går buss 21 (Helsfyr-Tjuvholmen), som tar deg til sentrum på ca. 8 minutter. Med bil tar det ca. 5 minutter til Grønland, 5 minutter til Oslo S, 6 minutter til Ekeberg og 29 minutter til Oslo lufthavn.

Leiligheten har enkel tilgang til skoler og barnehager. Nærområdet byr på lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, idrettshall og treningssenter. Det finnes et godt utvalg av barnehager som også fungerer som åpne lekeplasser på kveldstid og i helgene.

Nærområdet har gjennomgått en omfattende utvikling med boligutbygging, servicefunksjoner og infrastruktur i flere år. Det er fortsatt noen prosjekter og parkdrag som gjenstår. Like ved boligen vil Østre parkdrag, et grønt område med naturlig preg, bli etablert. Dette området vil inkludere Barnas naturpark, og den første fasen omfatter området mellom Malerhaugveien, Gladengveien og Stålverksveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Grønvoll allé 18-40 - Oppføring av tre boligblokker med parkeringskjeller - Blokk A-C - Tidligere brukt adresse- Grenseveien 97 - Ferdigattest - 2021

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansak
Saksnr: 201703173
Saken gjelder: KAROLINE KRISTIANSENSVEI 9 GNR. 130 BNR. 2 Bolig, kontor, næring og hotell
Fyrstikktorget Eiendom v/Stor Oslo Eiendom AS foreslår å omregulere Karoline Kristiansens vei 1-9 til bolig/forretning/kontor med mer, samt torg og gatetun. Eksisterende bebyggelse foreslås regulert med hensynssone bevaring og dagens bruk videreføres. I tillegg foreslås det
to høyhus på henholdsvis 53 og 76 meter med i hovedsak boliger og utadrettede funksjoner på gateplan. Forslagsstiller fremmer også et alternativ 2 med byggehøyde på maksimalt 42 meter.

Arealstørrelse
Planområdet totalt: 15307m^2

Arealbruk og foreslåtte formål:
23% Forretning/kontor/handel
20% Hotell
57% Bolig- 204 leiligheter av ulik størrelse samt 41 omsorgsboliger
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger): Vi ønsker at Fyrstikktorget i sin helhet skal fungere som offentlig pass og legger derfor opp til uteareal for boligene på sør/vest siden av bebyggelsen, dette utgjør et areal på ca 1900m2. Alle boligene vil få private balkonger, i tillegg vil vi forsøke å innarbeide noen felles takterrasser. Deler av boligandelen er planlagt som omsorgsboliger, det er ikke beregnet felles uteoppholdsareal for disse.
Utnyttelse: Prosjektet har en TU på ca 270%
Høyde: Hoveddelen av bebyggelsen vil ha en høyde på 6-7 etasjer.
Tårnet vil ha en høyde på 24 boligetasjer.
Hotellet vi ha en høyde på 13 etasjer

Saksnr: 202017619
Saken gjelder: Næringsbygg - Grenseveien 99
I tråd med de overordnede ambisjonene og planføringer for Helsfyr-området, samt Strategisk plan for Hovinbyen, planlegges det 2 fleksible og fremtidsrettede næringsbygg med utadrettet virksomhet og kulturformål fortrinnsvis i 1. og 2. etg, samt deler av U-etg. Totalt varierer alternativene mellom 31.100 – 52.700m2 BTA.Planprogrammet vil vurdere konsekvenser av planlagt utbygging i forhold til bymiljø og landskap, stedets karakter, adkomstforhold samt å synliggjøre forholdet til byrom, torg og møteplasser.

Saksnr: 202201642
Saken gjelder: Grensesvingen 12 med flere - Grensesvingen 2-18 - Utvidelse av kontoreiendom
Helsfyr Kontorholding Iii B AS foreslår å omregulere Grensesvingen 2-20 fra forretning og kontor til forretning, kontor, hotell, torg og gatetun med mer. Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt kontorbygg med økt utnyttelse, inkludert oppgradering av samferdselsarealer. Foreslått høyde for ny bebyggelse er ca 40 meter høyt, plassert langsmed Grenseveien. Eksisterende kontorbygg foreslås videreført slik det er i dag. Deler av offentlig gategrunn regulert til holdeplass og gangvei, foreslås omregulert til bebyggelse for nybygget. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke den foreslåtte utnyttelsen, og at offentlig gategrunn omreguleres til bebyggelse og anlegg i kollektivknutepunktet Helsfyr, og anbefaler derfor ikke planforslaget.

Saksnr: 202460006
Saken gjelder: Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen
Bedre tilrettelegging for gange, sykkel, kollektiv. Planarbeidet følger opp intensjonene i Oslo kommunes plan for sykkelveinettet, hvor Grenseveien er angitt med eget sykkelanlegg. Det er i dag ingen tilrettelegging for sykkel på strekningen, med unntak om strekket mellom Hovinveien og Økernveien nord i planområdet. Prosjektet innebærer en helhetlig opprustning av Grenseveien, som inkluderer trygge og attraktive ferdseslsarealer for myke trafikanter;ivaretakelse av fremkommelighet for kollektiv og oppdaterte holdeplasser; og trafikksikre løsninger som reduserer konfliktpunkter mellom ulike trafikantgrupper. Det tas sikte på å bryte ned Grenseveien som barriere, med gode krysningsmuligheter for gående som følger opp grønndrag og turveier definert i VPOR Ensjø.

Saksnr: 202118619
Saken gjelder: Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park
Gjelder formålet bebyggelse og anlegg? Ja
Hva er maksimalt antall etasjer for bygningene, over terreng? 5 etasjer
Hva er maksimal høyde på byggene, meter over terreng? 22 m

Vil du bygge boliger? Nei
Vil du bygge næringsareal? Nei
Vil du bygge en skole? Ja
Hvilken type skole skal du bygge? Barneskole
Hvor mange kvadratmeter BRA får skolen? 13250 m
Hvor mange elever får skolen? 856
Hvor stort blir det totale uteoppholdsarealet på skolen? 7532 m
Hvor mye av uteoppholdsarealet på skolen blir på bakken? 6752 m
Hvor stort blir utearealet per elev? 8 m
Vil du bygge en barnehage? Ja
Hvor mange kvadratmeter BRA får barnehagen? 1450 m
Hvor mange barn får barnehagen? 144
Hvor mange avdelinger får barnehagen? 8
Hvor stort blir det totale uteoppholdsarealet i barnehagen? 3456 m
Hvor mye av uteoppholdsarealet i barnehagen blir på bakken? 3456 m
Hvor stort blir utearealet per barn? 24 m
Hvilken eierform får barnehagen? Offentlig

Pågående byggesaker
Grønvoll allé 6 A-B, 8 A-B, 10 J-K - Oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller - Grønvollkvartalet - Bygg A og E
Saksnummer: 202206724
Det søkes om oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller. Byggene utformes, i henhold til reguleringsplanen, som en lamellblokk og et punkthus. I forbindelse med tiltaket opparbeides det utearealer og offentlige arealer. Tiltaket er det første byggetrinnet av to
planlagte byggetrinn på eiendommen. Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden
Tomtens areal 15049 m^2
Tiltakets bruksareal (BRA) Bygg A = 5004m^2
Bygg E = 3028m^2
Totalt = 8032m^2 av maks. tillatt BRA = 38000m^2
Tiltakets høyde Gesims bygg A og B = kote 108,2
Antall boenheter Bygg A = 72 boenheter
Bygg B = 43 boenheter
Totalt = 115 boenheter
Uteoppholdsareal 1683 m^2

Malerhaugveien 15 - 17 - Riving av eksisterende bebyggelse. Saksnummer 202010817

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/130/219/142:
17.01.2017 - Dokumentnr: 52248 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2017 - Dokumentnr: 52248 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139
Rett til parkering, boder og teknisk rom i underjordisk parkeringsanlegg.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2017 - Dokumentnr: 1279950 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig bruksrett for reparasjon og vedlikehold
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2017 - Dokumentnr: 1279950 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:224
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2017 - Dokumentnr: 1279950 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:224
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2018 - Dokumentnr: 799194 - Bruksrett
Gjensidig bruksrett til uteareal
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2018 - Dokumentnr: 799194 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig adkomstrett over gangveier på eiendommene
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2018 - Dokumentnr: 799194 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles drift og vedlikehold av uteareal
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2018 - Dokumentnr: 799194 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig rett og plassering av infiltrasjonsmagasin/fordrøyningsmagasin
Bestemmelse om felles ansvarlig drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2018 - Dokumentnr: 799194 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om adkomstrett til felles garasjeanlegg på gnr. 130 bnr. 224

Bestemmelse om felles ansvarlig drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2019 - Dokumentnr: 1508098 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:224
Bestemmelse om gjensidig rett til avfallshåndtering
Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2019 - Dokumentnr: 1508098 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om tilbakeføring av areal på vilkår
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2018 - Dokumentnr: 479811 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 142

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/10163

25.05.2018 - Dokumentnr: 799194 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139 Snr:40
Bruksrett til inntil 86 plasser til sykkelparkering
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2018 - Dokumentnr: 1249349 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:225
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om rett til fordrøyningskum

12.06.2019 - Dokumentnr: 664439 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:225
Bestemmele om avfallshåndtering

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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: 0,90% av salgssum
Grunnpakke kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - Kampanje anbefaling kr. 11 050,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Maks betalt for 2 stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 399,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 142 439,- 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 7. mars 2025

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2

Henrik Fjeld Høllen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98086011

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Grønvoll allé 40

Grønvoll allé 40

Nabolaget Ensjø - vurdert av 308 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	12 min / 0.9 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	16 min / 1.2 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	16 min / 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	7 min / 0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	16 min / 1.2 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	5 min / 0.4 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	14 min / 1 km

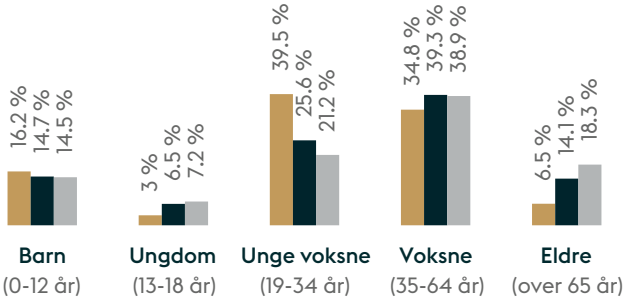
Offentlig transport

Fyrstikktorget	Linje FB5A, 21, 126	6 min / 0.5 km
Helsfyr	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min / 0.6 km
Bryn stasjon	Linje L1	26 min / 1.9 km
Carl Berners plass	Linje 17	9 min / 3.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min / 4.7 km

Barnehager

Alleen barnehage (0-5 år)	72 barn	1 min / 0.1 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år)	45 barn	7 min / 0.6 km
Hovinenga barnehage (1-5 år)	54 barn	8 min / 0.6 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	0 km
Hovin skole	10 min
FitnessXpress Intility Arena	10 min
Fresh Fitness Ensjø	11 min

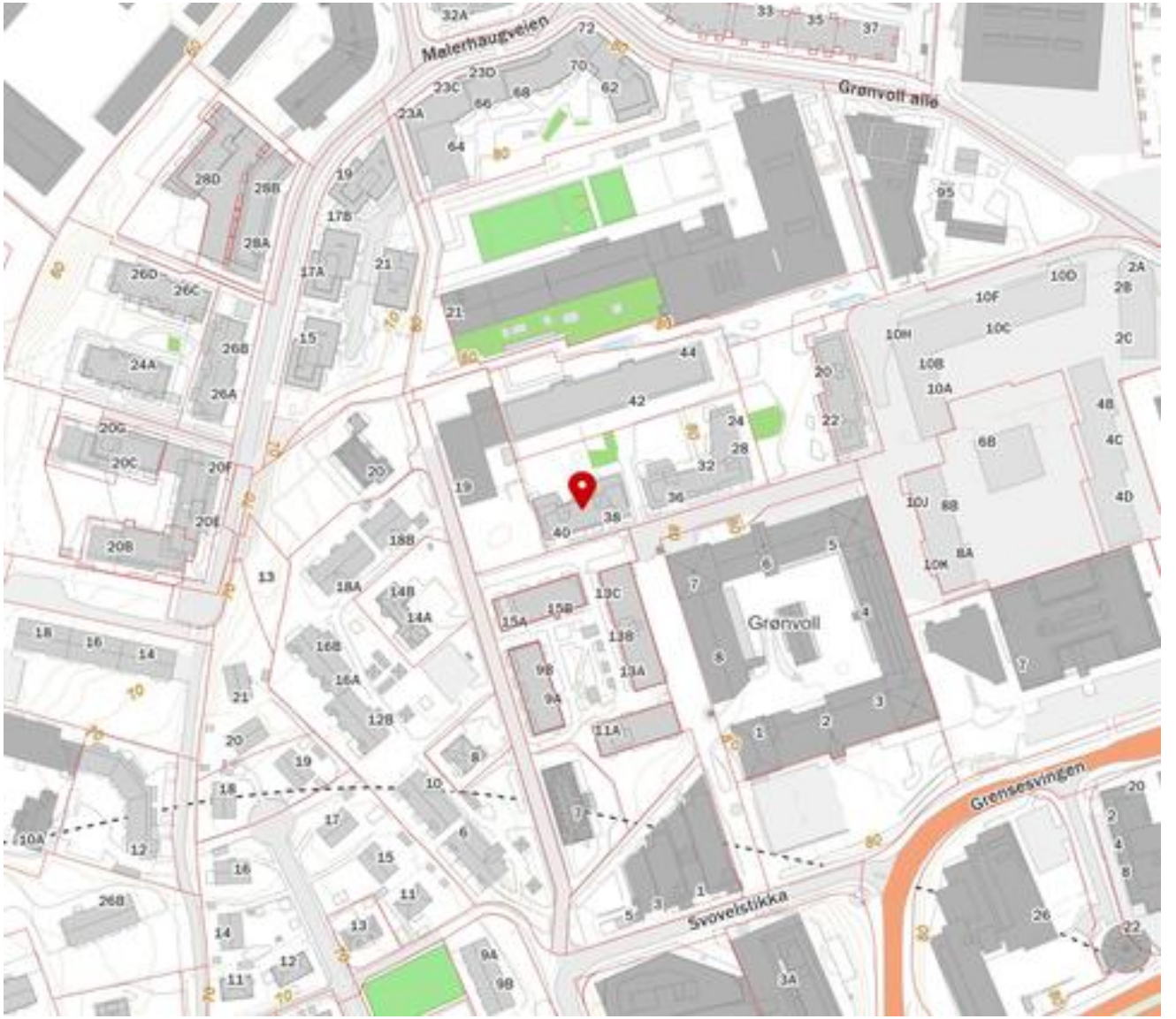
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— 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

Selveierleilighet
Grønvoll allé 40, 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 130, bnr. 219, snr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 Rapportdato: 04.03.2025 Oppdragsnr.: 22371-1124 Referansenummer: NA6441

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Grønvoll allé 40, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 219
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2018. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018.

Selveierleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Balkong i betongkonstruksjoner på ca. 17 m², det er lagt plastfliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 125 cm.

Boligblokk bygget i 2018. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

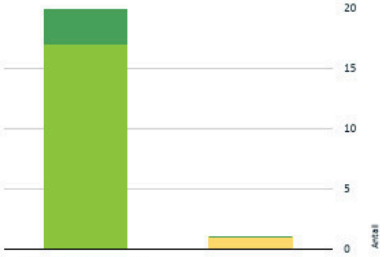
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Grønvoll allé 40, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 219
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

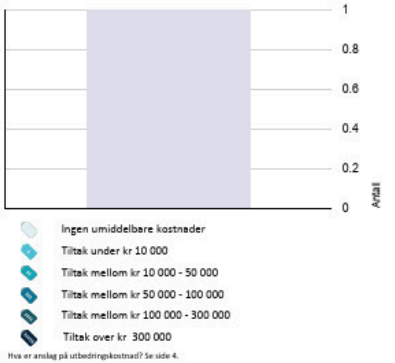
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdspliktер.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2017.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjoner på ca. 17 m², det er lagt plastfliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 125 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2018. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

Grønvoll allé 40, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 219
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

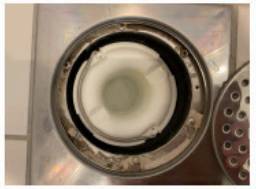
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal

Grønvoll allé 40, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 219
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.

Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser at det ikke er utført noen elektriske arbeider etter at bygget var nytt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Grønvoll allé 40, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 219
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	63			63	17
Kjeller		5		5	
SUM	**63**	**5**			**17**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, bod, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar
Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,3 m².

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

Lovlighet

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

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Grønvoll allé 40, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 219
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	60	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Line Vestby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	219		142	4879 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Grønvoll allé 40, 0661 OSLO

Hjemmelshaver
Andreas Sannerud og Line Vestby

Eierandel
63 / 10163

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

Grønvoll allé 40, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 219
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Grønvoll allé 40, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 219
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NA6441

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sannerud, Andreas	9578-5995-4-2826636	2025-02-17 20:49:03
Vestby, Line	9578-5999-4-3009008	2025-02-19 15:40:01

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. feb. 2025

Oppdragsnummer
5-0072/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grønvoll allé 40, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Line Vestby, Andreas Sannerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. mai 2018

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: 91847175
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?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke blitt utført noe arbeid

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?
Nei

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

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

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

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

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: I nabobygningen som tilhører sameiet ble det oppdaget skjeggkre. Alle leiligheter i sameiet ble sjekket. Ingen funn i vår leilighet.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker. Finner ikke aktuelle dokumenter.

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

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?

Nei

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: 5-0072/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vestby, Line	**2025-02-19**	**Sannerud, Andreas**	**2025-02-17**

Identifikasjon

bankID Vestby, Line

Identifikasjon

bankID Sannerud, Andreas

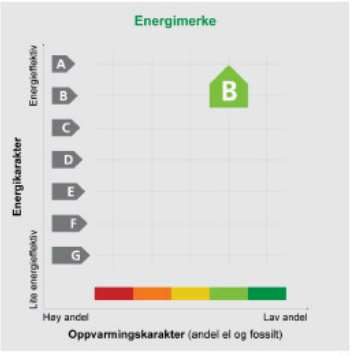
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Grønvoll allé 40
Postnr	0661
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	130
Bnr.	219
Seksjonsnr.	142
Festenr.	
Bygn. nr.	300571520
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-890932
Dato	28.05.2018



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2018	
BRA:	64,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nordvik St. Hanshaugen
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Grenselunden Eierseksjonssameie**

Megleropplysninger 17.02.2025
Vi viser til forespørsel av 17.02.2025

Boligselskap:	Grenselunden Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	921134991
Gnr./bnr:	130/219
Eier(e):	Line Vestby
Seksjons-/andelsnr:	142
Adresse:	Grønvoll Allé 40, 0661 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/grenselunden
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/grensenlunden/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr. 91847175
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass Grenselunden Garasje-sameie (Se vedtekter, samt grunnbok for informasjon om tinglysning)
Lånekostnader:	Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.938,- pr. md.	
Kabel-TV/Internett (Telia)	kr 464,- pr. md.	
Kommunale avgifter	kr 692,- pr. md.	
A-konto fjernvarme/varmtvann	kr 640,- pr. md.	(Avregnes to ganger pr. år)
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 3.734,- pr. m**	

Informasjon gitt av styret mars 2024:
Det pågår stor byggeaktivitet mellom sameiet og Grenseveien som vil ha påvirkning på oss i flere år fremover. Vi har for tiden noen leiligheter som har rapportert om skjeggkre, bla. i Grønvoll allé 22. Det er ikke planlagt noen større prosjekter som påvirker felleskostnadene, vi har i den siste tiden økt felleskostnader med ca. 5 % to ganger i året.

Fyrstikktorget planlegges utbygd med to høye boligblokker, se PBE 201703173 - Reguleringssak.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	12 184	3 123

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

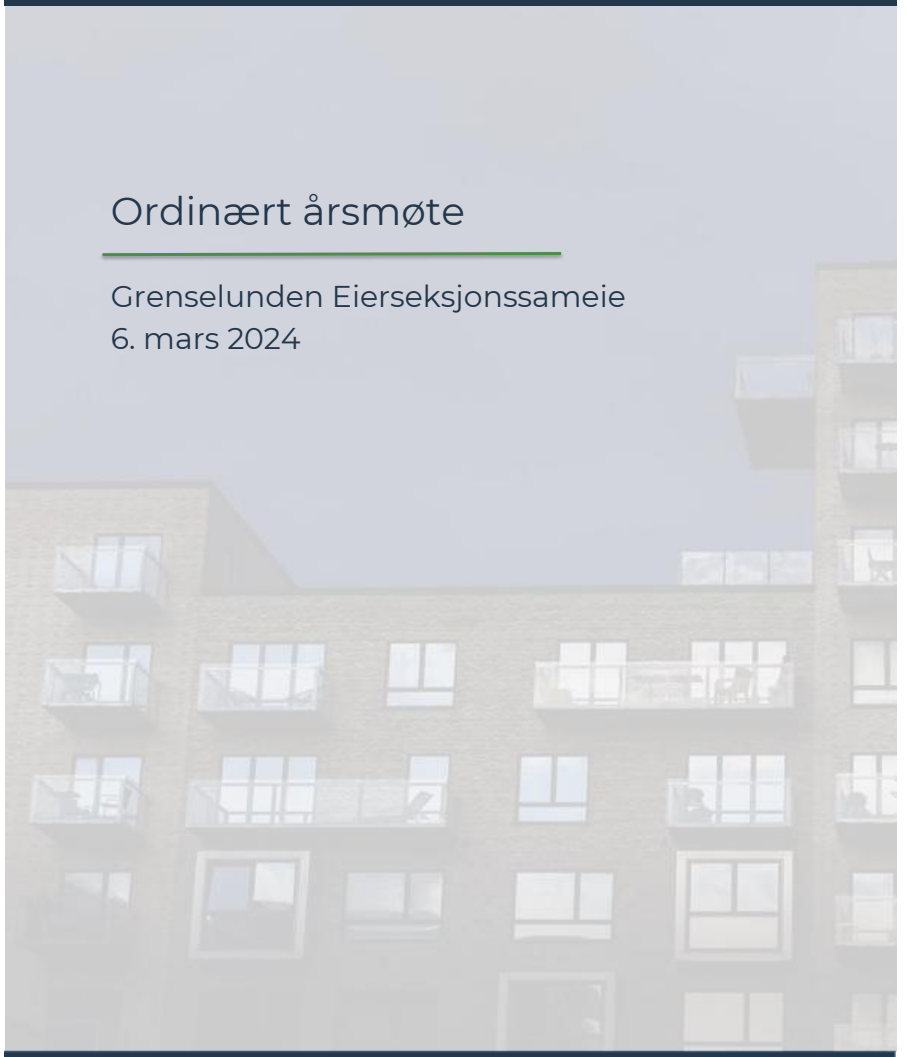
Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Grenselunden Eierseksjonssameie
6. mars 2024



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Grenselunden Eierseksjonssameiet

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

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

Valgkomitéens sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 91847175

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Årsregnskap 2023

for

Grenselunden Eierseksjonssameie

Orgnr: 921 134 991

Disponible midler

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

Grenselunden Eierseksjonssameie

Resultatregnskap 2023

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Grenselunden Eierseksjonssameie

Balanse 2023

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

Balansen er elektronisk signert med BankID ihht selskapets signaturrettigheter.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

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

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 4 - STYREHONORAR

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

NOTE 5 - KOSTNADER SAMEIE/ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG

Selskapet eier 2240 /4752 deler av Grenselunden Garasjesameie.

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

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

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

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

NOTE 10 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 11 - BRENSELSREGNSKAP

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

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

Avregnet periode: 01.07.2023-31.12.2023

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 245 278,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder
Valgkomité fremlegger sin innstilling på møtet

5.2 Valg av styremedlemmer
Valgkomité fremlegger sin innstilling på møtet

5.3 Valg av varamedlemmer
Valgkomité fremlegger sin innstilling på møtet

5.4 Valg av valgkomité
Valgkomité velges på årsmøtet

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Kameraovervåking Grenselunden

Forslagsstiller:
Styret

Flertallskrav: To tredjedels (2/3)

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

6.2 Endring av vedtektenes punkt 6.1

Forslagsstiller:
Styret

Flertallskrav: To tredjedels (2/3)

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret ser behov for å legge til følgende i vedtektenes punkt 6.1 som omhandler seksjonseiers vedlikeholdsplikt:
«Seksjonseier plikter å holde sin seksjon fri for skadedyr»

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 6.1 vil etter positivt vedtak endres til:

6.1. Seksjonene

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I GRENSELUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIET

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble forretningsfører v/ Serine Nergård foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble forretningsfører v/ Serine Nergård foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Rikhard Helle foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
24 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 24 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder
Styreleder velges særskilt.
Geir Hallert ble valgt som styreleder for 2 år

Enstemmig godkjent.

5.2. Valg av styremedlemmer
Siri Hodne har trukket seg i som styremedlem.

Arne Martin Aanerud ble valgt som styremedlem for 2 år
Enstemmig vedtatt.

Beate Nøkleholm ble valgt som styremedlem for 2 år
Enstemmig vedtatt.

Katrin Andersen ble valgt som styremedlem for 1 år
Enstemmig vedtatt.

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

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

6. Innmeldte saker
6.1 Kameraovervåking Grenselunden

Forslagstiller:
Styret

Flertallskrav: To tredjedels (2/3)

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Styret trakk saken på årsmøtet.

6.2 Endring av vedtektenes punkt 6.1

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 6.1 vil etter positivt vedtak endres til:

6.1. Seksjonene

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

i (i) inventar

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

iii (iii) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

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

v (v) listverk, skillevegger, tapet

vi (vi) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

vii (vii) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

ix (ix) vinduer og ytterdører

x (x) innvendige flater på balkong/terrasse og tilsvarende for markterrasser

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

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

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

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

Seksjonseier skal holde seksjonen fri for skadedyr.

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

Endringsforslag:

Vedtektenes punkt 6.1 vil etter positivt vedtak endres til:

6.1. Seksjonene

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

i (i) inventar

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

iii (iii) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

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

v (v) listverk, skillevegger, tapet

vi (vi) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

vii (vii) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

ix (ix) vinduer og ytterdører

x (x) innvendige flater på balkong/terrasse og tilsvarende for markterrasser

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

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

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

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

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

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

Endringsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Serine Nergård	Rikhard Helle

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere	*11-03-2024 13:18:18 UTC*
Serine Nergård serine.nergaard@solibo.no	Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

RIKHARD HELLE Norge

Signert med E-signere	*11-03-2024 19:59:11 UTC*
Rikhard Helle mrfinnen@hotmail.com	Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.180.154

VEDTEKTER

FOR

GRENSELUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 130 bnr. 219 i Oslo kommune

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

1. SAMEIET

1.1. Om Sameiet

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

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

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

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

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

Seksjonene ligger i tre separate bygg:

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

1.2. Boligseksjonene

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

1.3. Næringsseksjonen

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

1.4. Fellesarealene m.m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen grenser i nord mot GA42-44.

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

2. DISPOSISJONSRETT

2.1. Seksjonene

2.1.1. Generelt

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

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

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

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

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

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

2.1.2. Særlig om bruken av Næringsseksjonen

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

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

2.1.3. Særlig om bruken av Garasjekjelleren

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

2.2. Fellesarealene

2.2.1. Generelt

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

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

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

2.2.2. Enerett til bruk av Fellesareal for Boligseksjonene

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

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

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

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

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

2.2.3. Enerett til bruk av Fellesareal for Næringsseksjonen

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

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

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

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

2.3. Parkering og andre tiltak for Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

2.4. Bygningsmessige arbeider

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

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

2.5. Ordensregler

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

3. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

3.1. Felleskostnader

3.1.1. Generelt

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor.

3.1.2. Felleskostnader som skal dekkes av Boligseksjonene

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

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

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

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

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

3.1.3. Felleskostnader som skal dekkes av Næringsseksjonen

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

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

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

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

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

3.1.4. Felleskostnader relatert til adkomst

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

3.1.5. Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap

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

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

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

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

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

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

3.1.6. Kostnader som skal fordeles efter nytte/forbruk

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

(i) ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle Seksjonen(e) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at Seksjonene dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling

(ii) til levering av fellesytelser der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene kan måles

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

3.1.7. Betaling og avregning av felleskostnader

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

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

3.2. Fellesinntekter

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

4. SEKSJONSEIERENS HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSER UTAD

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

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

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

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

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

6. VEDLIKEHOLD MV.

6.1. Seksjonene

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

6.2. Fellesarealene

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

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

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

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

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

6.3. Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

6.3.1. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

6.3.2. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

6.3.3. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

6.3.4. Krav mot tidligere avtalepart

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

6.3.5. Driftsselskap

Styret er ansvarlig for at vedlikehold av Fellesarealer blir gjennomført.

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

7. PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN

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

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

8. FRAVIKELSE AV SEKSJONEN (UTKASTELSE)

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

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

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

9. ÅRSMØTET (SAMEIERMØTET)

9.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet.

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

9.2. Ordinært Årsmøte

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

9.3. Ekstraordinært Årsmøte

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

9.4. Innkalling til Årsmøte

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

9.5. Saker Årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

9.6. Saker Årsmøtet kan behandle

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

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

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

9.7. Hvem som kan delta på Årsmøtet

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

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

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

9.8. Ledelse av Årsmøtet

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

9.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

9.10. Flertallskrav og særlige begrensninger i Årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

9.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

9.12. Beslutninger som krever enighet fra alle Seksjonseiere

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

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

9.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på Årsmøtet

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

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

9.14. Protokoll fra Årsmøtet

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

10. STYRET

10.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

10.2. Valg av Styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

10.3. Styremøter

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

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

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

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

10.4. Styrets oppgaver

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

10.5. Styrets beslutningsmyndighet

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

10.6. Inhabilitet

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

10.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

11. VALGKOMITÉ

11.1. Opprettelse av valgkomité

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

12. FORRETNINGSFØRER

12.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

12.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

12.3. Inhabilitet

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

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

13.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor.

Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

14. FORSIKRING

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

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

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

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

15. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

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

16. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

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

17. TVISTER

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

18. EIERSEKSJONSLOVEN

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

19. FORPLIKTELSER FOR SAMEIET OG FULLMAKT FOR STYRET

19.1. Innledning og fullmakt for styret

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

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

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

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

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

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

19.3. Fordrøyningskum under Grønvoll Plass

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

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

19.4. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. 19.4 gjelder for å få gjennomført:
(i) Reguleringsplan (S-4883) og Utbyggingsavtale for Grenseveien 97
(ii) Reguleringsplan (S-4934) og Utbyggingsavtale for Fyrstikkalleen 17

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

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

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

20. BILAG

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

*****

ORDENSREGLER
FOR
GRENSELUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 130 bnr. 219 i Oslo kommune

Vedtatt på årsmøtet i sameiet 29.4.2021

INNHOLD

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

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

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

3. RO

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

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

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

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

4. FELLESAREALENE

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

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

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

Tap av nøkler eller portåpner må omgående meldes til styret.

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

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

5 FELLES TAKTERRASSER

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

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

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

Det er ikke tillatt med kullgrill eller engangsgrill på takterrassene.

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

Synlig berusede personer skal ikke oppholde seg på takterrassene.

Det er ikke tillatt å lufte dyr på takterrassen.

Det er ikke tillatt med fyrverkeri på takterrassen.

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

6. SEKSJONSEIERNES BALKONGER/TERRASSER

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

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

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

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

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

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk.

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

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

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

7. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

8. FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV SEKSJONENE

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

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

Spørsmål til styret skal rettes fra seksjonseier.

9. HENVENDELSER TIL STYRET

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

10. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

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

Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

11. OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE

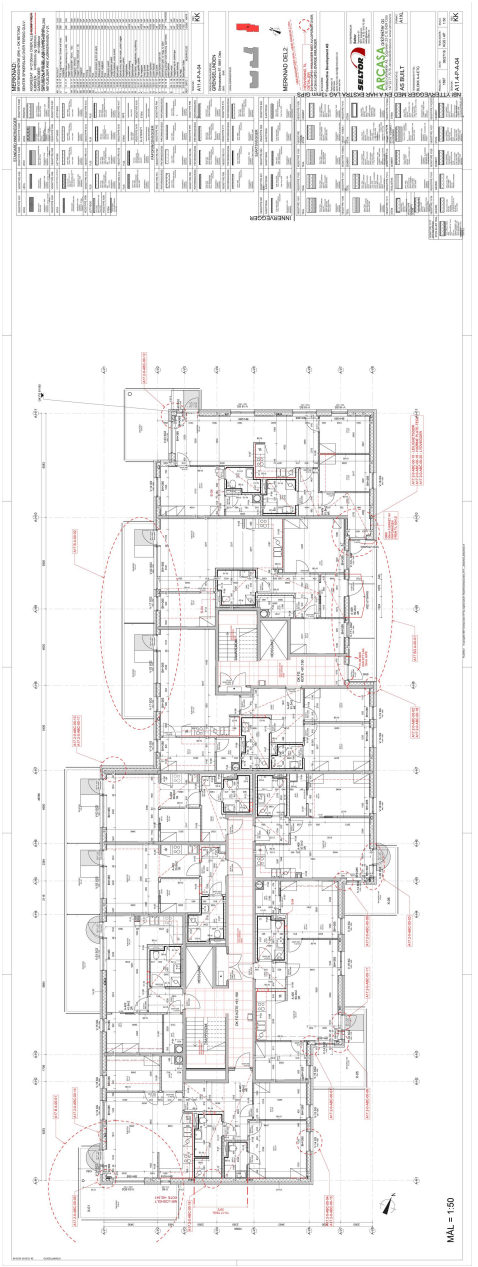
Gjentatte brudd på ordensreglene er å betrakte som et mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

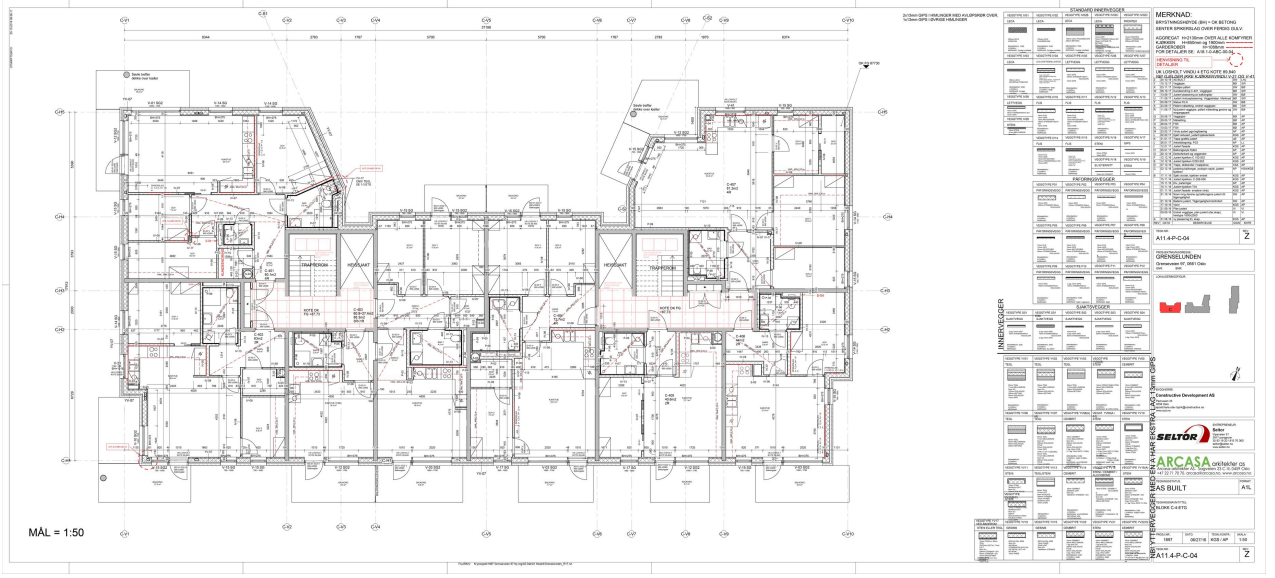
Brudd på ordensregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold.

12. ERSTATNINGSANSVAR

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

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


MERKNAD
INNEHÅLLSFÖRTECKNING
ARCASA
MAL = 1:50


MÅL = 1:50
MERKNAD:
BRYSTNINGSHØYDE (BH) = OK BETONG
SENTER SPIKERSLAG OVER FERDIG GULV.
AGGREGAT H=210mm OVER ALLE ROMFLYER
KJØRBOER H=600mm og 780mm
FOR DETALJER SE: A16.1-4-ABC-BH-Hg
HENVISNING TIL DETALJER
UK LODHOLT VINDU A ETG NOTE 80,840
UNE GARLAND AVIK KJØRBAVSNITT A1-2 AXE 41-43
STANDARD INNERVEGGER
INNERVEGGER
YTTERVEGGER
RENGRINGSLISTER
GULVTEKKER
SLUKTEKKER
TAKTEKKER
TRAPPEHUSET
HEISSKAHT
A11.4-P-C-04
GRENSELUNDEN
Grensevegen 57, 0661 Oslo
Constructive Development AS
SELTØR
ARCASA arkitekter as
AS BUILT
A/L
1997
08.07.18
M208 / AP
1:50
A11.4-P-C-04


MERKNAD:
BRYSTNINGSHØYDE (BH) = OK BETONG
SENTER SPINKERSLAS OVER FERDIG GULV:
AGGRESSAT H=2150mm OVER ALLE
GARDEROBER
BH = 1050mm
MA LODDOLT VINDU I ETG PLATE 85,840
STANDARD INNERVEGGER
INNERVEGGER
FASADEVEGGER
MERKNAD DEL2:
NB! VIT ENVEGGER MED EN A HAR EKSTRA LAG 13mm GIPS
HENVISNING TIL
SNITT A-A
PROSJEKTANSVARLIG
Constructive Development AS
Dalsbråten 33
1396 Billingstad
www.cde.no
ENTREPRENØR
Sælor
Sælor AS
Postboks 33
3617 Kongsberg 815 55 300
www.selor.no
ARCASA arkitekter as
Arkitekt Mads Gram AS
+47 22 71 70 70, oslo@arcasa.no, www.arcasa.no
AS BUILT
A1
BLOKK B-4 ETG DEL 1
A11.4-P-B-04-1
FF
MÅL = 1:50


MERKNAD:
BRYSTNINGSHØYDE (BH) = OK BETONG
SENTER SPIKERSLAG OVER FERDIG GULV:
UK LOSHOLT VINDU 4 ETG KOTE 90,840
STANDARD INNERVEGGER
PÅFORINGSVEGGER
SJAKTSVEGGER
INNERVEGGER
NB! YTTERVEGGER MED EN A HAR EKSTRA LAG 13mm GIPS
A11.4-P-B-04-2
GRENSELUNDEN
Grenseveien 97, 0661 Oslo
MERKNAD DEL2:
Constructive Development AS
SELTOR
ARCASA arkitekter as
AS BUILT
BLOKK B-4-ETG DEL 2
1897
03/08/16
KGS / AP
As indicated
A1L
DD
HEISSJAKT
TRAPPEROM
FG OK KOTE +88,73
YV-08 MED KUN ETT LAG 13mm GIPS
MÅL = 1:50

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

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

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

Ferdigattest - Grønvoll allé 18 - 40

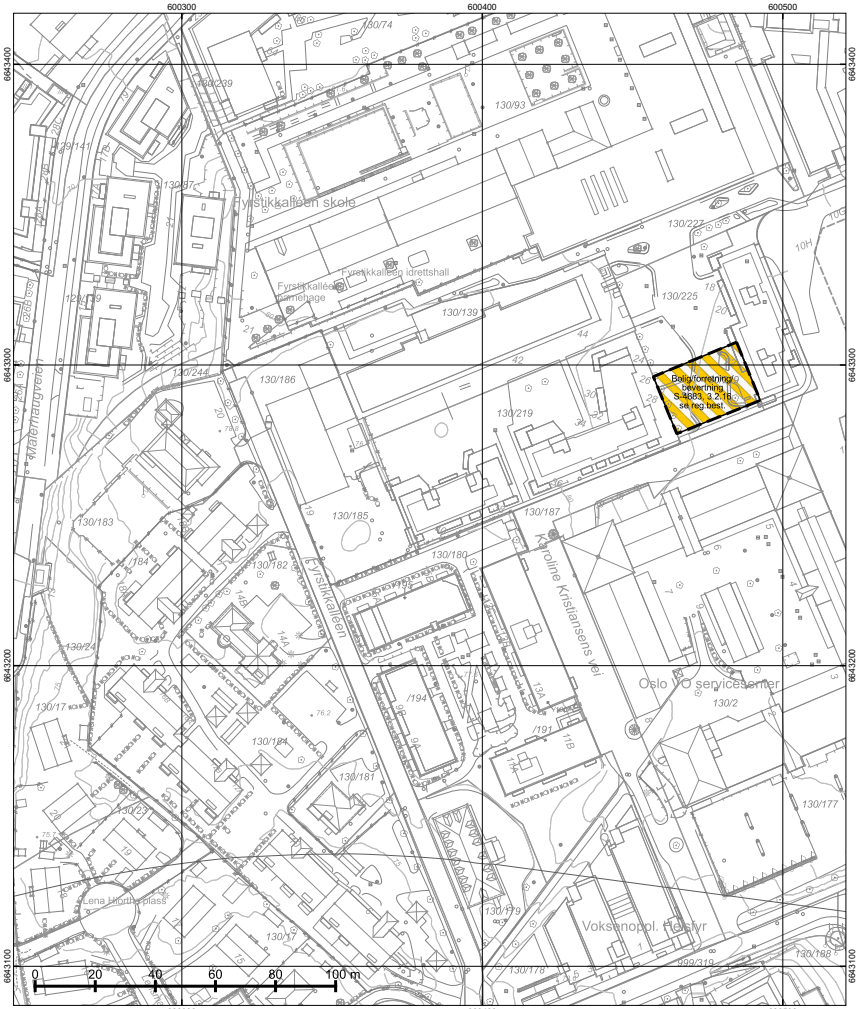
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker med parkeringskjeller - blokk A-B-C, mottatt 30.06.2020, med senere tilleggssupplering sist mottatt 29.11.2021.

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201604948			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		30.10.2015	1/20
Plan - Takterrasser	L101	05.04.2016	1/27
Avkjørselsplan	A10 0 X 10	30.05.2016	11/5
Snitt rampe til parkeringskjeller	Unummerert	06.06.2016	11/6
Landskapsplan	L100	01.07.2016	13/3
Plan_Blokk A_1.etasje *)	A11-4-P-A-01	24.10.2019	68/12



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

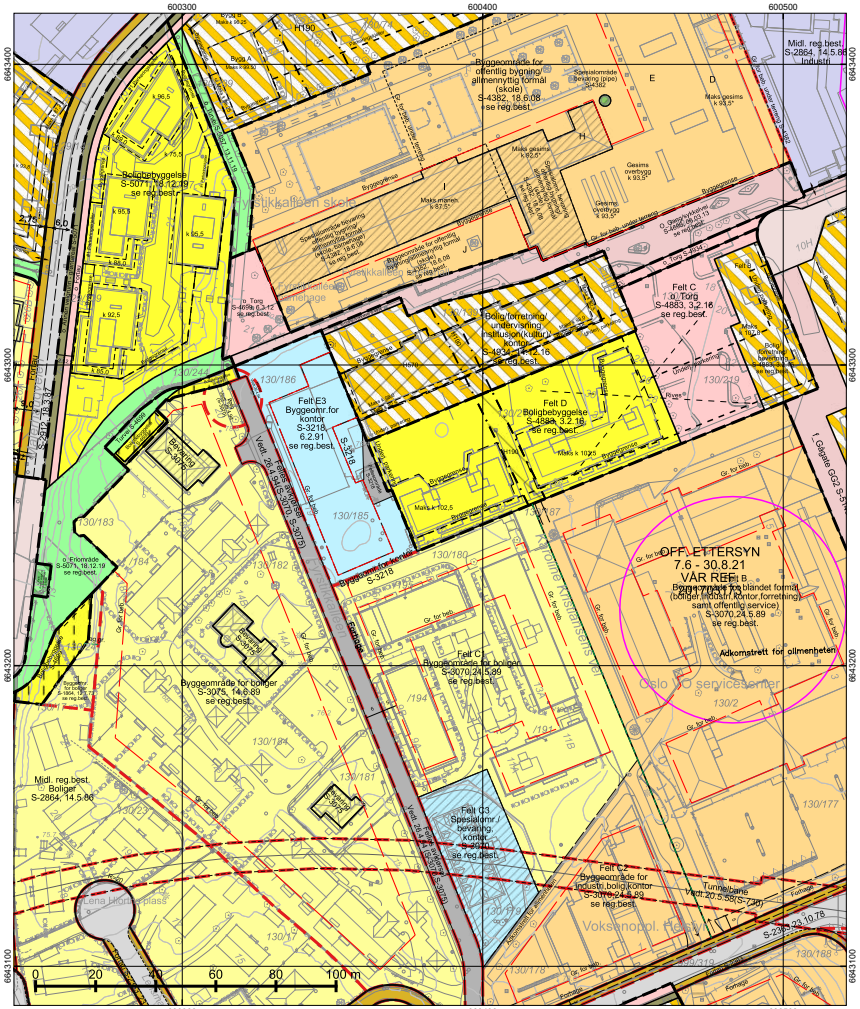
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327155/ 86505718
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/219

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Bruker: noas
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327155/ 86505718
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/219

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

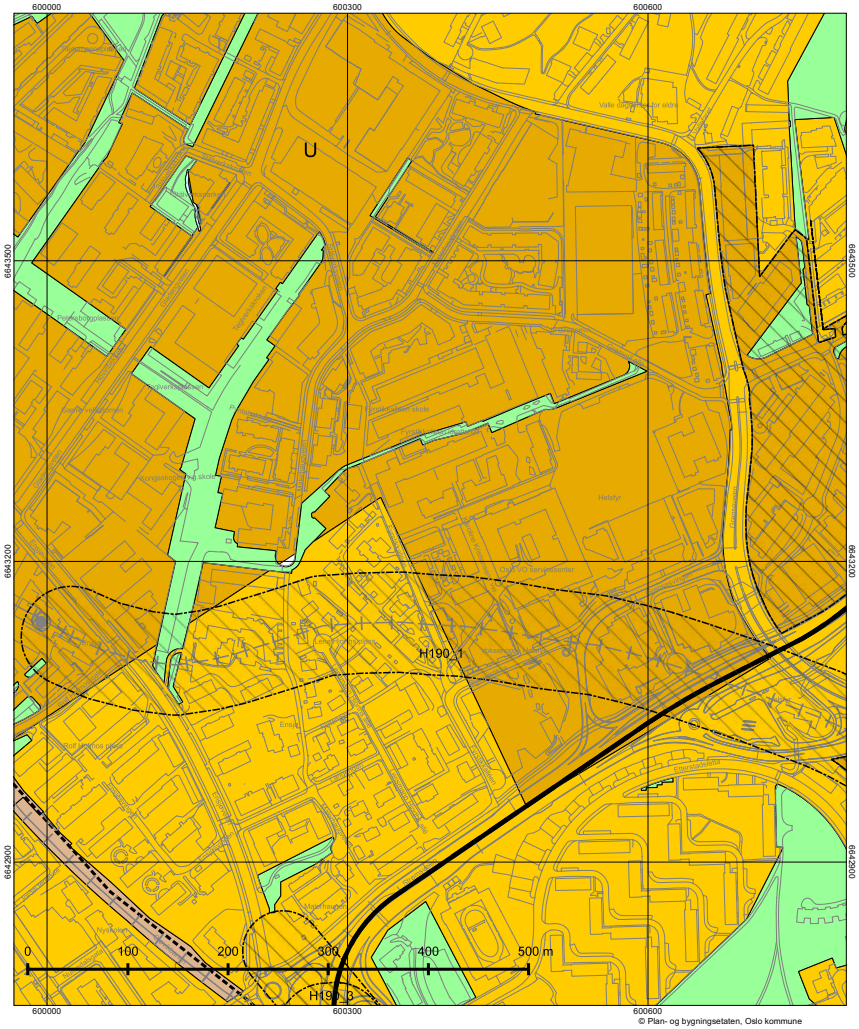
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 17.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327155/86505718
Deres ref.: 40865/ MT@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-4934

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

Vedtaksdato: 14.12.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201311451
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201311451

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FYRSTIKKALLÉEN 17
Gnr.130 Bnr.139 og del av gnr. 130, bnr 104

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

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting – undervisning, institusjon (kultur)/kontor.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Torg
- Gang- og sykkelvei

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

§ 3 Bebyggelse og anlegg
§ 3.1 Utnyttelse
Tillat bruksareal skal ikke overstige BRA = 5 230 m²
Arealer under terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.2 Plassering og høyder
Reguleringsformål undervisning/ institusjon (kultur) tillates kun i første etasje. Bolig tillates ikke i første etasje.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet.
Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

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

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

§ 3.3 Utforming
Bebyggelsen skal ha flate tak. Ny etasje på tak skal være tilbaketrukket minimum 30 cm mot nord.
Ved uteareal for boliger skal det mot regulert gangvei nord for planområdet etableres buffersoner med beplantning.
Det tillates oppført et påbygg i én etasje. Påbygget skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og med materialer som uttrykker letthet og transparens og som danner en kontrast til det verneverdige bygget. Rekkverk for terrasse på kote + 92,0 skal ligge innenfor eksisterende gesims og gis en transparent utforming.

§ 3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Leilighetsfordeling skal være i henhold til gjeldende norm for leilighetsfordeling:
Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA
Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.
Ensidig nord- og østvendte leiligheter tillates ikke.

§ 3.5 Parkering
Parkering skal innpasses i underjordiske parkeringsanlegg og tilrettelegges for maks 0,6 plasser pr.100 m² BRA. Garasjeanlegg skal være felles med gnr. 130 bnr. 104. Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes personer med funksjonsnedsettelse.

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

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

§ 3.7 Eksisterende trær som skal bevares
Bevaringsverdige trær, merket i plankartet, tillates ikke fjernet. Trærne skal sikres i anleggsperioden.

§ 3.8 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder over 1000 m2 BRA som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

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

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

§ 3.10 Uteoppholdsareal
Samlet uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 20 % av samlet bruksareal for bolig. Området skal beplantes med grønt. Det skal etableres minst en sittegruppe.
Uteareal for skole skal i tillegg utgjøre minst 400 m².

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

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområdet tas i bruk.
I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Torg og gang- og sykkelvei skal være offentlig. Plan for opparbeidelse av torg og gang- og sykkelvei skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.
Arealet tillates kun brukt for nødkjøring.

§ 5 Hensynssoner
§ 5.1 Bevaring av kulturmiljø H 570
Eksisterende bygning som er avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet/fjernet. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges BYA før det fattes vedtak. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller av andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og uttrykk og materialbruk tilpasset tilliggende bevaringsverdig regulert industrianlegg.

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

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

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

§ 5.2 Andre sikringssoner H 190 (VEAS-tunnel)
Hensynssonen gjelder fra senterlinjer og 7 meter rundt tunnelen. For å sikre at VEAS-tunnelen ikke skades skal tiltak i hensynssonen godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

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

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

§ 7 Rekkefølgebestemmelser
§ 7.1 Sentral tverrforbindelse mellom Malerhaugveien og Grønvoll allé

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

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

§ 7.3 Torg
~~Før det gis midlertidig brukstillatelse i Fyrstikkalléen 17 skal torg være opparbeidet.~~
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal torg være sikret opparbeidet.

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.02.2017.

Kjersti Simonnæs, bem.

S-4883 03.02.2016

Oslo

S-4883

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

Vedtaksdato: 03.02.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201117636
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRENSEVEIEN 97
Gnr.130 Bnr.104

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

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:

Vertikalnivå 1
Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
- Bolig/forretning/bevertning

Vertikalnivå 2
Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
- Bolig/forretning/bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjørevei
- Torg

Hensynssone
- Andre sikringssoner (VEAS-tunnel)

§ 3 Vertikalnivå 1
Det tillates kjøreareal, parkering, boder og tekniske rom.

§ 4 Bebyggelse og anlegg Vertikalnivå 2
4.1 Utnyttelse
Tillat bruksareal for felt B skal ikke overstige BRA = 5 250 m².
Tillat bruksareal for felt D skal ikke overstige BRA = 8 000 m².
Parkering, boder og tekniske rom under terreng skal ikke medregnes i BRA.

4.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor bestemmelsesgrenser for underjordisk garasjeanlegg, byggegrenser og høyder som vist på plankartet. Over k+ 98,9, k+ 99,9 og k+ 104,2 tillates det kun rom for tekniske anlegg, oppbygg for heis og trapp, med en utstrekning på inntil 15 % av den samlede takflaten.
Balkonger kan krage ut fra hovedveggliv inntil 2,0 meter og med minimum 3,5 meter høyde fra terreng til underside balkong.

I felt B tillates forretning og bevertning i 1. etasje mot torg.
Arealet i 1. etasje skal gi plass til minst to publikumsåpne virksomheter.

4.3 Utforming
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlete uttrykk.

Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg til takterrasser og ventilasjonsanlegg integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk for takterrasse skal være transparent utformet. Rekkverket skal trekkes tilbake fra gesims med minimum 0,5 meter.
I bygg i felt B skal ingen leiligheter være ensidig orientert mot kjørevei i øst. Bygg i felt B ved Grønvoll torg skal ha særlig høy arkitektonisk kvalitet. 1. etasje skal ha større høyde med åpen utforming mot torget og med markert annen utforming enn de øvrige etasjene. Fasadene fra 2. til 6. etasje skal være helhetlige flater uten markering av etasjer, horisontale eller vertikale oppdelinger. Vinduer skal fremstå som åpninger i hovedvegglivet. Balkonger skal uttrykkes som volumer med plane, homogene rekkverk. Balkonger skal ikke være gjennomgående for flere leiligheter. Fasadene skal enten ha hovedmateriale av tegl tilpasset nabobyggene i tegl som rammer inn Grønvoll torg. Alternativt kan fasadene kontrastere eksisterende teglbygg med et visuelt lett materiale, lys puss, evt glass.

4.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Leilighetsfordeling skal være i henhold til gjeldende norm for leilighetsfordeling:
Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA.
Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.
Ensidig nord- og østvendte leiligheter tillates ikke. Det kreves tilfredsstillende uterealer for lek og opphold på området. Gårdsrom skal være skjermet mot trafikk.

4.5 Parkering
Parkering skal innpasses i underjordisk parkeringsanlegg og tilrettelegges for maks 0,6 plasser pr. 100 m² BRA. Sykkelparkering skal avsettes i henhold til den enhver tids gjeldende norm for den tette byen. Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes personer med funksjonsnedsettelse. Det tillates ikke parkeringsplasser for bil på terreng.

4.6 Avkjørsel og varelevering.
Avkjørsel til felt D skjer via felles kjørevei fra Grønvoll allé til underjordisk parkeringsanlegg.
Avkjørsel for varetransport og renovasjon skjer via kjøreveg øst for bygg på felt B.
Begrenset kjøring til Fyrstikkalléen 17 kan skje over på område regulert til vei over torg.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
5.1. Offentlig Torg Felt C og kjørevei
Plan for opparbeidelse av torg skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.
Planen skal redegjøre for høydeforskjeller og tilpassing til bevegelseshemmede.
Planen skal vise oppdeling av torgarealet – lekeareal og uteareal knyttet til næring i felt B.
Det skal sikres planting av trerekker som markerer retning i torget og underdeler torget i henhold til byggeplan. Kjørevei skal være felles for eiendommene gnr/bnr 130/104, 130/176 og 130/2 og 130/139.

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

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

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

§ 7 Rekkefølgebestemmelser
7.1 Torg
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for felt B eller felt D, skal o_ torg felt C, være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.03.2016

Kjersti Simonnæs, bem.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 5-0072/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grønvoll allé 40 0661 OSLO

Betegnelse: Gnr 130, bnr 219, snr 142 (ideell andel 1/1) 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