



Grønvoll allé 42

— Velkommen til

Grønvoll allé 42



— Ensjø



Lekker og moderne 4R fra 2019 - Solrik vinterhage 17 kvm - Heis - A-
kto VV/fyring - Takhøyde 3,37 m - Drømmekjøkken 2020

Prisantydning	7 300 000,-
Omkostninger	183 850,-
Totalpris	7 483 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 272,-
BRA-i	83 kvm
Totalt BRA	108 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1938
Megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik v/Henrik Carlyle har gleden av å presentere Grønvoll allé 42! En lekker og moderne 4-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Ensjø. Leiligheten har en perfekt planløsning som består av innbydende entré, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, tre gode soverom, flislagt badrom og separat toalettrom. Kort vei til "alt" Oslo har å by på!

- Bygget ble omgjort til leiligheter i 2019
- Sydøstvendt, vinterhage på ca. 17 kvm med gode solforhold
- Heis i bygget
- A-konto varmtvann og fyring, samt internett ink.
- Generøs takhøyde på hele 3,37 m
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Drømmekjøkken fra 2020
- Badrom og toalettrom fra 2019
- Mulighet for kjøp/leie av garasje plass ved ledighet
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker

Arealer og innhold

BRA-i:	83 kvm
BRA-e:	8 kvm
BRA-b:	17 kvm
Totalt BRA:	108 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 83 kvm.
BRA-b: 17 kvm.
Total BRA: 100 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Grønvoll alle 42, 0661 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme







































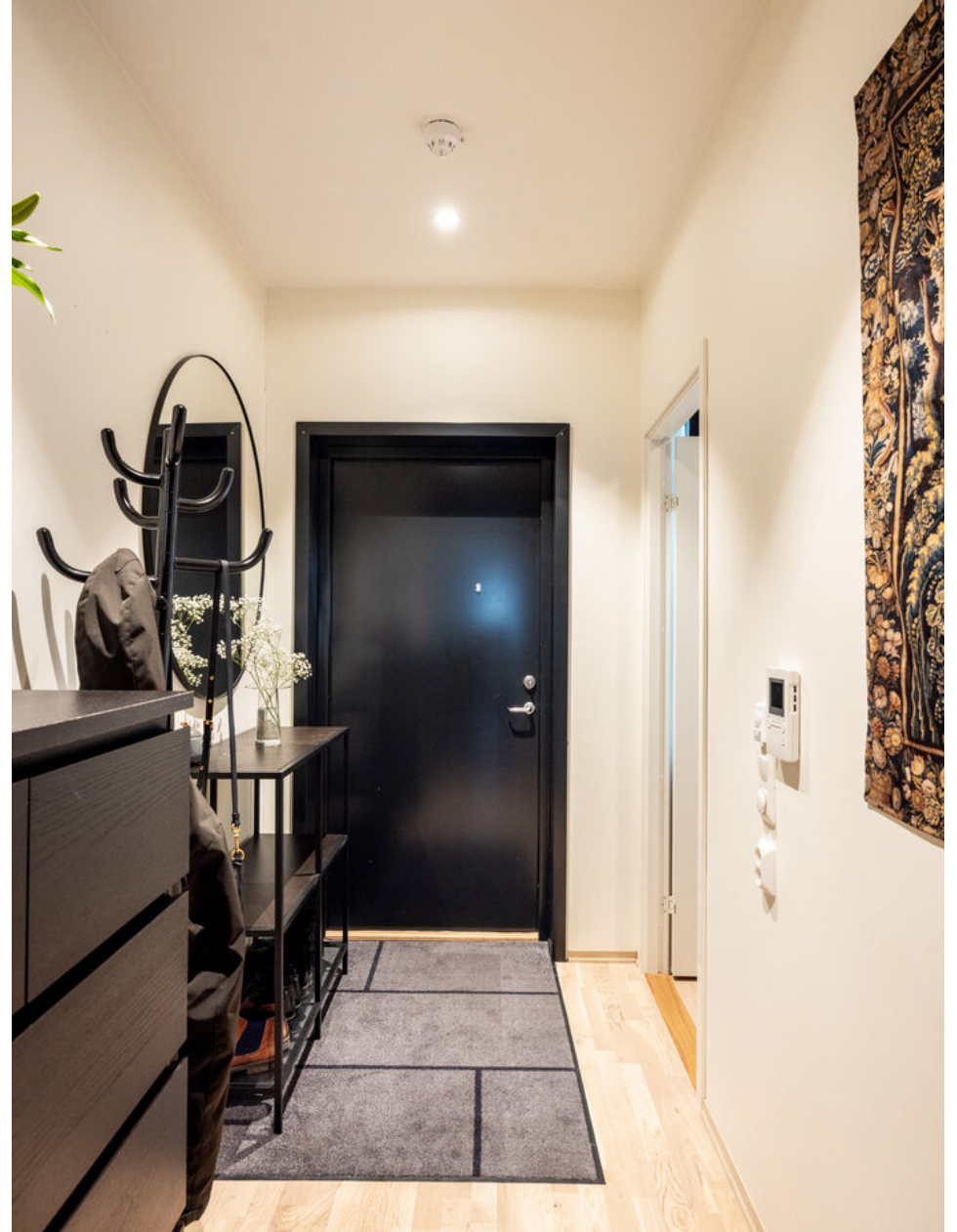
















Informasjon

Grønvoll allé 42

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

36-0117/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Grønvoll allé 42, 0661 OSLO

Gnr 130, bnr 139, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Emilie Andresen

Kjøpesum og omkostninger

7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

182 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

183 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

196 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 483 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

7 496 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

1938

Etasje

3

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 83 kvm

BRA-e: 8 kvm

BRA-b: 17 kvm

Totalt BRA: 108 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 83 kvm.

BRA-b: 17 kvm.

Total BRA: 100 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 8 kvm.

Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 8 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

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, tre soverom, badrom og toalettrom.

Takhøyden i stuen ble målt til 3,37 meter. Takhøyden i entré ble målt til 2,70 meter.

En kjellerbod på ca. 8 kvm.

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

Entré:

Velkommen inn! Det første som møter deg i leiligheten er en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:

I hjertet av leiligheten finner man en lys og hyggelig stue med generøs takhøyde på hele 3,37 meter og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. Her er det god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Fra stuen er det utgang til en herlig, sydøstvendt vinterhage på ca. 17 kvm med plass til sittegruppe og grill. Her er det sol fra ca. klokken 6/7 til 18 på sommeren.

Kjøkkenet med åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet er fra leverandører Drømmekjøkken og er fra mai 2020. Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt vaskerum. Her er det godt med benk- og skapplass. Av hvitevarer er det integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryseskap. Perfekt kjøkken for deg som er glad i å lage mat!

Soverom:

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Hovedsoverommet har direkte adkomst til innvendig bod med masse oppbevaringsplass. Soverom to og tre er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Baderom:

Pent, flislagt baderom fra 2019 med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, skap for oppbevaring og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk.

Toalettrom:

Separat toalettrom fra 2019 med flislagt gulv med varme. Toalettrommet er innredet med vegghengt klosett, servant og skap.

Standard

Tilstandsgrad 0/1 på alle punkter.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i

vegg bak våtsone.

Parkering

Det er mulighet for kjøp/leie av garasje plass ved ledighet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

26. februar 2020

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.

Ja

Beskriv: Skjeggkre i kjellerboder, og muligens i leiligheten, men det har vært flere runder med behandling, i tillegg til aktiv giftbehandling i leiligheten via sameiet

som har hatt profesjonell bedrift inn i alle leiligheter i bygget.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Fikk en tilstandsvurdering når jeg kjøpte boligen, men vet ikke hvor den er nå.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Senest 2020, skal se om jeg har den et sted.

Bygningssakkyndig

Kristian Olsen Nordstrand

Byggemåte

Bygning opprinnelig oppført i 1938. Bygningen antas fundamentert med murverk/betong til stedlige masser. Grunnmur av murverk/betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med mur/betong. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/papp e.l. (ikke besiktiget)

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

C - lysegrønn

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra

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

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

Oppvarming

Vannbåren varme i alle rom.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 272,- pr. mnd.

Inkluderer: A-konto varmtvann og fyring, internett, kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjenester, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:

Felleskost likt: 391,00

Felleskost brøk: 3 097,00

A konto energi: 1 439,00

Bredbånd: 345,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 126 358,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 505 433,- 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.

Grønnvoll Allè 42-44 Eierseksj, orgnr. 923207430

Om sameiet

Sameiet består av 40 seksjoner.

Grønnvoll Allè 42-44 Eierseksj er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923207430, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue

Kr 27 701,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et overskudd på kroner 104 771. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 9 425.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt.

Dyrehold

Det er ingen begrensninger for dyrehold i henhold til sameiets vedtekter.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 156 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 Helsefyr, 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 Helsefyr, 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 (Helsefyr-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 foreligger ferdigattest for "rehabilitering og bruksendring av industribygg til bolig og skole" datert 21.01.2021.

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 kombinert bebyggelse og anleggsformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Plansaker -

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

Saksnummer 201703173 - Regulerings sak

Mottatt sak 24.02.2017

Vi ønsker å planlegge et prosjekt med blandede funksjoner sentralt på Helsfyr ut fra premisser og ambisjoner lagt til grunn i nye kommuneplan: Oslo mot 2030 og Strategisk plan for Hovinbyen. På grunn av tomtas sentrale beliggenhet i forhold til tiltenkt sentrumsfunksjon HelsfyrBryn i Hovinbyen samt nærheten til kollektivknutepunkt, vektlegger vårt forslag en høy grad av fortetting.

Vi ønsker å styrke Fyrstikktorget som offentlig rom og skape et sterkt og tydelig byrom som markerer bydelens tyngdepunkt med markante arkitektoniske elementer.

Vi ønsker å skape et landemerke som reetablerer Fyrstikktorget som sted, med en stemning og karakter som skiller seg fra øvrig bebyggelse. Vi ønsker å spille videre på

de kvalitetene som finnes på stedet i dag, men samtidig skape arkitektoniske kvaliteter som fyrstikktorget aldri har hatt.

For mer informasjon, se

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

Grenseveien 73, 91 og 95 - utarbeidelse av planforslag

Saksnummer 202118619 - Regulerings sak

Mottatt sak 26.11.2021

Ensjø er et nytt byutviklingsområde og det er viktig å se på skolens funksjon som samlingspunkt for idrett, kultur og fritidsaktiviteter. I forbindelse med utarbeidelse

av KVU ble det utført en interessentanalyse for å avdekke behov i området. Det ble konkludert med at barnehageplasser og idrettsarena er det viktigste kommunale behovet som kan kyttes til skoleanlegget. Andre behov som kulturaktivitetert og lokale samlingsteder kan eventuelt innarbeides i senere fase gjennom brukermedvirkning.

Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning er overordnet bestiller av skolekapasitet i Oslo kommune. I brev av 04.06.2018 fikk Utdanningsetaten oppdrag om å igangsette regulering av ny skole og barnehage på Ensjø.

Hensikten med planen er å etablere:

- Ny B4 skole med spesialavdeling for 16 elever.
- Ny flerbrukshall/Idrettshall med aktivitetssal
- 8 avdelings barnehage.
- Etablere Grønvold park og styrke stedet som lokal møteplass.

Utredningen er en videreutvikling av tidligere plansak 201500974 fra 2015 utført av Hille og Melbye arkitekter AS. Bruksformål er endret og tomtearealet økt ved at Grenseveien 73 er ervervet.

For mer informasjon, se

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

Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer 202460006 - Regulerings sak

Mottatt sak 18.09.2024

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 ferdsesarealer for myke trafikanter; ivaretagelse av fremkommelighet for kollektiv og oppdaterte holdeplasser; og trafikkisikre løsninger som reduserer konfliktpunkter mellom ulike

trafikanter. 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.

Det skal tilrettelegges for gode og kapasitetssterke overvannsløsninger, og det er fokus på å ivareta det grønne preget på gaten. Grenseveien skal opparbeides med bymessige kvaliteter som imøtekommer den kommende byutviklingen i området.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460006>

Grenseveien 99 og 107 - utarbeidelse av planforslag

Saksnummer 202017619 - Regulerings sak

Mottatt sak 04.11.2020

Det planlegges et fleksibelt og fremtidsrettet næringsbygg på 2-11 etasjer / ca 25.000 m² BTA, med utadrettet virksomhet i fortrinnsvis 1. og 2. etg, samt deler av U-etg.

Totalhøyden i planforslaget er 44,8 meter og er dermed over grensen 42 meter - høyhus. Vi ønsker å avklare høyde/fleksibilitet i oppstartsmøtet før vi evt utarbeider et alternativt forslag.

De øvrige etasjene over utadrettet virksomhet vil inneholde kontorarealer med varierende størrelser på planene.

Prosjekt et som er skissert, støtter opp om de overordnede ambisjonene og planføringer for Helsfyr-området, samt Strategisk plan for Hovinbyen og pågående planarbeid knyttet til Hovinbyen-området forøvrig.

For mer informasjon, se

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

Grensesvingen 12 med flere - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn

Saksnummer 202201642 - Regulerings sak

Mottatt sak 01.02.2022

Helsfyr er et attraktivt byutviklingsområde og kollektivknutepunkt i Oslo.

Eiendommen Grensesvingen 2-18 ligger som nærmeste nabo til nedgang til T-bane og i sentrum av kollektivknutepunkt Helsfyr i arealstrategien til Oslo kommune, vedtatt som del av kommuneplanens samfunnsdel fra 2018. Planinitiativet hensikt er å videreutvikle eiendommen med nybygg på del av tomt mot Grenseveien, enten som et frittstående bygg eller tilbygg til eksisterende. Hovedformål vil være næring/kontorer, men det vil som del av planarbeidet utredes mulighet for innslag av boliger i øvre etasjer av et nybygg. Bakgrunnen for initiativet er at eierne ser dette som riktig tidspunkt å videreutvikle eiendommen. Dette i lys av gjeldende overordnede føringer, annen utvikling på Helsfyr og de trafikkvurderinger som pågår for Grenseveien og Grensesvingen. Vi ser et behov og mulighet for å øke kapasitet og attraktivitet av eiendommen, Spesielt ligger det et potensiale ved bygningsmassens møte med bakkeplan og bidrag til Helsfyr som sentralt kollektivknutepunkt i Oslo. Det er mange myke trafikanter som daglig bruker denne delen av eiendommen, samt tilgrensende undergrunn under Grenseveien. Det er behov for å gjøre denne ferdselsveien tydeligere, hyggeligere og tryggere. Målet er ikke kun å utbedre et sted å passere, men også et sted å oppholde seg. Et viktig tema i planarbeidet blir derfor å utrede hvordan prosjektets 1. etasje kan bidra til gode urbane rom. I samråd med PBE ønsker forslagsstiller å undersøke ulike volumkomposisjoner for å sikre riktig bymessig utvikling. Det vil som del av planarbeidet utforskes forskjellige volum, herunder mulighet for et punktus med maksimale byggehøyder som sikrer en skalamessig harmoni og variasjon mot tilliggende planlagte prosjekter i Grenseveien 99, Fredrik Selmers vei 2 og Karoline Kristiansens vei 1-9. Se vedlegg stedsanalyse og mulighetsstudie for alternativer som skal utforskes i planarbeidet.

For mer informasjon, se

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

Strømsveien, Innspurten - E6 GSV - Ensjøveien - Detaljregulering

Saksnummer 202210596 - Reguleringssak

Mottatt sak 13.07.2022

Statens vegvesen ønsker å bygge om dagens gang- og sykkelveg langs E6 Strømsveien mellom Innspurten og Ensjøveien til sykkelveg med fortau. Vi har gjennomført et forprosjekt for å se på mulighetene for dette og hvilke bredder som er mulig å få til, i tillegg til kryssløsninger og ny kulvert under Ensjøveien. Vi ønsker å skille gående og syklende på strekningen for å gi bedre trafiksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter, spesielt for de gående. Sykkelveg med fortau prosjekteres til 4 m sykkel og 2,5 m fortau med stedvis tilpasning. Dagens gang- og sykkelveg er ca. 3,0 m bred. Ny kulvert krysser Ensjøveien skrått og få en lengde på ca. 15 m. Det er foreløpig tenkt en innvendig bredde på 6,75 m, mulig det må etableres bankett pga. sikt. Det blir støttemurer inn mot kulverten. I tillegg vil de være behov for flere mindre støttemurer langs hele strekningen for å ta opp eventuelle høydeforskjeller. Dette er en anbefalt løsning i gatenormalen til Oslo kommune når det er lite kryss av avkjørsler langs sykkelveg med fortau. Prosjektet benytter bredder som er større enn anbefalingen for antall syklende i makstime. Gatenormalen anbefaler 3,5 m sykkelveg ved 400-700 syklende i makstime, mens 4 m bredde på sykkelfelt som er ønskelig på denne strekningen, er anbefalt ved 700-900 syklende i makstimen. Det planlegges da for et anlegg som vil være robust ved økt antall syklende på strekningen. Det er også bredere tverrprofil enn Vegvesenets N100 gir ved de antall syklende på denne strekningen. I forhold til denne planlegges det et profil som gir god kapasitet ved økt antall syklende og gående på strekningen som er i henhold til nasjonale og lokale mål.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202210596>

Grenseveien 65 - utarbeidelse av planforslag

Saksnummer 202214130 - Reguleringssak

Mottatt sak 27.09.2022

Formålet med reguleringen er å legge til rette for ny 8 parallel ungdomsskole på Lilleberg.

For mer informasjon, se

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

Ensjøveien 16 - 22 - utarbeidelse av planforslag

Saksnummer 202209626 - Reguleringssak

Mottatt sak 24.06.2022

Bakgrunnen for prosjektet er at dagens bebyggelse representerer en tidligere epoke, er noe utdatert og har en lav utnyttelse i en meget sentral del av Ensjø. Grunneier ønsker å utvikle eiendommen slik at den i større grad svarer til de behovene «nye» Ensjø har etter mange års transformasjon og boligutvikling. Hensikten med prosjektet og planforslaget er å tilrettelegge for en utvikling av eiendommene som åpner for ny og mer hensiktsmessig bruk, bedre utnyttelse og høyere kvalitet. Ambisjonen er å få inn flere publikumsrettede tilbud og næringslokaler som både kan benyttes til produksjon og til kontorer. Etter samråd med PBE kan det også undersøkes om området er egnet for boliger eller eventuelt hotellkonsepter med langtidsleie/leilighetshotell.

For mer informasjon, se

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

Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn

Saksnummer 201918011 - Reguleringssak

Mottatt sak 04.11.2019

Forslagstilleren vil utforske mulighetene for en evt. transformasjon og omregulering av tomten fra hovedsakelig næring til hovedsakelig boligformål. En evt. transformasjon av tomten vil omfatte transformasjon av to næringstomter og

tilhørende varemottak- og parkeringsareal til kombinert næring/handel og boligformål med bymessige kvaliteter. Prosjektet som er skissert, støtter opp de overordnede ambisjonene og planføringer for Ensjø-området, samt Strategisk plan for Hovinbyen og pågående planarbeid knyttet til Hovinbyen-området forøvrig. Prosjektet vil bidra til økt rom-dannelse og bedre definisjon av et viktig byrom i området - Ensjø torg, samt forsterke Gladengveien som områdets viktigste byggate.

For mer informasjon, se

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

- 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 - Byggesak

Mottatt sak 22.06.2022

Status Søknad om igangsettingstillatelse under behandling

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 byggetrinn av to planlagte byggetrinn på eiendommen.

For mer informasjon, se

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

Grønvoll allé 2 A-C, 4 A-D, 10 A-H - Oppføring av tre boligbygg - Grønvollkvartalet

- Bygg B, C og D - Tidligere adresse: Grenseveien 97, Grensesvingen 9

Saksnummer 202304155 - Byggesak

Mottatt sak 17.03.2023

Status Igangsettingstillatelse gitt

Tiltaket omfatter andre og siste byggetrinn av kvartalet. Oppføring omfatter etablering av tre nybygg (bygg B, C og D), med tilhørende uteoppholdsarealer og regulert gatetun. Tiltaket må sees i sammenheng med første byggetrinn, behandlet i byggesak 202206724.

For mer informasjon, se

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

Grensesvingen 7 - Etablering av nye vinduer og ny fasadeutforming

Saksnummer 202460853 - Byggesak

Mottatt sak 14.10.2024

Status Tillatelse gitt

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460853>

Malerhaugveien 15 - 17 - Riving av eksisterende bebyggelse

Saksnummer 202010817 - Byggesak

Mottatt sak 20.05.2020

Status Igangsettingstillatelse gitt

Søknaden omfatter opprinnelig riving og oppføring, men er delt i to slik at denne tillatelsen kun omfatter riving av eksisterende bebyggelse på eiendommen.

For mer informasjon, se

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

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:

301/130/139/16:

15.03.1968 - Dokumentnr: 3772 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1968 - Dokumentnr: 3773 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2000 - Dokumentnr: 25521 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:185

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

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:139

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2018 - Dokumentnr: 799194 - Bruksrett

Gjensidig bruksrett til uteareal

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2018 - Dokumentnr: 799194 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig adkomstrett over gangveier på eiendommene

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2018 - Dokumentnr: 799194 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:219 Snr:1-150

Bruksrett til inntil 86 plasser til sykkelparkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2018 - Dokumentnr: 799194 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles drift og vedlikehold av uteareal

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2018 - Dokumentnr: 996801 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Transport og ferdsel

Byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.2019 - Dokumentnr: 406852 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/3891

12.06.2019 - Dokumentnr: 664439 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:225

Bestemmele om avfallshåndtering

16.12.2019 - Dokumentnr: 1508098 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:219 Snr:1-150

Bestemmelse om gjensidig rett til avfallshåndtering

Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4efbcb65f69299a7167>

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 meglere 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 oppfordret 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 deknings salg 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

Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 18 900,-

Visningshonorar per stk - kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 608,-.

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

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 13. mars 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B

0452 Oslo

Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 918146326



Vedlegg

Grønvoll allé 42

Grønvoll allé 42

Nabolaget Ensjø - vurdert av 305 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

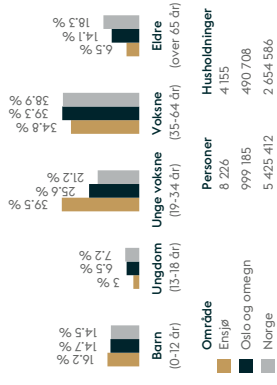
Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	12 min ⚡ 0,9 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	17 min ⚡ 1,2 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	17 min ⚡ 1,3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)... 384 elever, 26 klasser	7 min ⚡ 0,5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 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

🚏 Fyrstikkortet Linje FBSA, 21, 126	6 min ⚡ 0,5 km
🚏 Helsefy Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min ⚡ 0,7 km
🚏 Bryn stasjon Linje L1	26 min ⚡ 1,9 km
🚏 Carl Berners plass Linje 17	7 min ⚡ 2,6 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min ⚡ 4,5 km

Aldersfordeling



Barnehager

Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	2 min ⚡ 0,1 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min ⚡ 0,6 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min ⚡ 0,6 km

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

🏊 Fyrstikkalleen flerbrukshall	0 km
🏊 Hovin skole	9 min ⚡
🏊 FitnessXpress Intility Arena	10 min ⚡
🏊 Fresh Fitness Ensjø	12 min ⚡

«En liten grønn oase 'midt i byen'»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

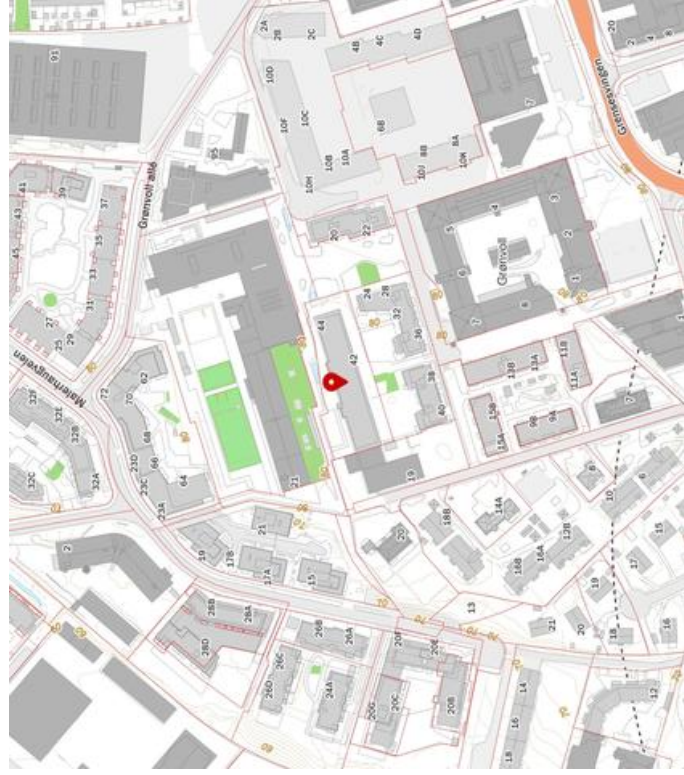
Veldig bra 95/100

Shoppingtvalg

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 profillen. Copyright © Finn.no AS 2025

Grønvoll allé 42 0661 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1938
BRA: 108 m²
BRA-i: 83 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snedekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eielskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eielskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkdyndig har observert, og som har betydning ved eielskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkdyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggedret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkdyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkdyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkdyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkdyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27676>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkdyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkdyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 19.2.2025
Rapportdato: 26.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Emille Andresen
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Elisabeth Midtsem Balseir

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kristian Olsen Nordstrand
Firma: Takstkonsulent 1
Adresse: Vesterheimveien 2, 1712 Grålum
Telefon: 41381416
Epost: kon@takstkonsulent.no

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Grønvoll allé 42, 0661 Oslo
Kommunenr: 301
Seksjonsnr: 16
Byggeår: 1938 - Hentet fra Ambita/Norges Elendomme.
Boligtype: Leilighet
Gårdsnr: 130
Bruksnr: 139
Festnr:
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Generell beskrivelse av boligen:

Bygning opprinnelig oppført i 1938. Bygningen antas fundamentert med murverk/betong til stedlige masser. Grunnmur av murverk/betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med mur/betong. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/papp e.l. (ikke besiktiget)

Bygningen ble bygget i 1938. Bygningen ble renoveret og ombygd til leiligheter i 2018/2019. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være målevurdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Kategori	BRA-kode	Beskrivelse
Internt bruksareal	BRA-I	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-I og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke målevurdige arealer som skyldes skråttak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommorge.no/nyheter/viktige-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Selveierleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-I (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	100	83	0	17	0
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	108	83	8	17	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	83	80	3		
Totalt m²	83	80	3		

Kommentar til arealberegning

Fellessareal:

- En kjellerbod på ca. 8 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.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Sydestvendt vinterhage på 17 m ² gulvflate med terrasse bord på gulv. Vegger med malte plater. Himling med malte plater. Balkongdør med 3-lags press glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygget ble modernisert i 2018/2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malte tre vinduer. 3-lags press glass Prod. 2018. Lyd- brannklassifisert hoveddør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskerum. Integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfryseskap.

- Sprekk i benkeplate ved vaskekum.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til ramming, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisteme?	Ja
Er det manglende dreinsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisteme?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Innredet med vegghengt klosett, servant og skap.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast. 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.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det støkemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Vannrør av rør-i-rør, plast. 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.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Boligen har hatt 1 eier, det er ikke blitt foretatt noe elektriske arbeider. Det forutsettes at det elektriske er i god stand. For å kartlegge tilstanden på hele anlegget bør det vurderes EL-kontroll.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter OL011999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføring og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Vannbåren gulvvarme i alle rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tiluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Himling med malte plater, innfelle downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Himling med malte plater, innfelle downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sveisemembran med gledeslitt. Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemming rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegg/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systeme til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systeme?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsek/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Øvrig: Overflater, generelt

Beskrivelse	
Himlinger med malte plater og betong, innfellede downlights i entré. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med parkett. Takhøyden i entré ble målt til: 2,70 m. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,37 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.14 Øvrig: Varme generelt

Beskrivelse	
Vannbåren varme i alle rom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.15 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Glatte innerdører.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.21 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet Ikke relevant



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Andresen, Emilie	9578-5999-4-3980268	2025-02-18 16:47:09
------------------	---------------------	---------------------

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.

Utstyrt dato
18. feb. 2025
Oppdragsnummer
36-0117/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Grønvoll alle 42, 0661 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bislett
Selgere Emilie Andresen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 26. februar 2020	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? Nei	

Utført arbeid

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

Nei

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



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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.

Ja

Beskriv: Skjeggkre i kjellerboder, og muligens i leiligheten, men det har vært flere runder med behandling, i tillegg til aktiv griftbehandling i leiligheten via sameiet som har hatt profesjonell bedrift inn i alle leiligheter i bygget.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Fikk en tilstandsvurdering når jeg kjøpte boligen, men vet ikke hvor den er nå.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Senest 2020, skal se om jeg har den et sted.

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 endringer 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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 36-0117/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andresen, Emilie	2025-02-18

Identifikasjon

 Andresen, Emilie

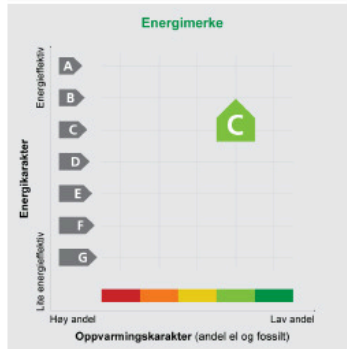


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Grønvoll Allé 42
Postnr	0661
Sted	Oslo
Lelighetsnr.	
Gnr.	130
Bnr.	139
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn.nr.	
Bolignr.	H0307
Merke nr.	A2019-1031967
Dato	30.07.2019
Innleidt av	Noroonsult AS v/ Ingrid Hole



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Måttikkelen

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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.

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2019
BRA: 84,0

Dato for lekkasjetall-måling: 19.06.2019

Type bygg: Nybygg
Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2018 Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grønvoll Allé 42	Gnr: 130
Postnr/Sted: 0661 Oslo	Bnr: 139
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0307	Festnr:
Dato: 30.07.2019 12:48:12	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2019-1031967	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Ingrid Hole	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikelverifisert)	
MatrikelEnhetsIdentid	
ByggIdentid	
BruksenhetsIdentid	
AdresseIdentid	
VegAdresseIdentid	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	130
Bnr.	139
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Grønvoll Allé 42
Postnummer	0661
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0307
Beskrivelse bolig/bygning	FY-302
Dato fil opprettet	30.07.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplestet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplestet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplestet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplestet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	53 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m ²
Oppvarmet BRA	84 m ²
Totalt BRA	84 m ²
Oppvarmet luftvolum	302 m ³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,99 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	11,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,38 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	19.06.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,47 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,47 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,74 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²	
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²	
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²	
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²	
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²	
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²	
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²	
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)		0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor		0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring		0,57
Oppvarmingsystem(er)	Fjernvarme;	
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;	
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling		
Manuell eller automatisk solskjerming		MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,28
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,720
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.7.2019
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Ingrid Hole

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	33,1

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonvarme	12,9
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	2,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	113,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10133 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	120,63 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6981 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	120,63 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10133 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4381 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5752 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10133 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	33,6 %
--------------------------------------	--------

Bislett Eiendomsmegling AS
 Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
 Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
 E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0117/25 . Vår ref.: 6991-1-16

Dato: 12.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie
 Organisasjonsnr: 923207430
 Seksjonseier: Andresen, Emilie
 Medeier:
 Leilighetsnummer: 16
 Adresse: Grønvoll Allé 42, 0661 OSLO
 Seksjonsnummer: 16
 Gnr. 130
 Bnr. 139

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7188011.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Hvis selger har garasje, se informasjon nedenfor:
- Tingsrettslig sameie i anleggseiendommen gnr 130, bnr 224 i Oslo, bestående av 103 eierandeler for biloppstillingsplass og 2 andeler for boder, sykkelparkering og tekniske rom tilhørende Grenselunden sameie og Grønvoll Allé 42-44. Grenselunden Garasjesameie 7869 har byttet forretningsfører til Solibo AS, og eierskifter på garasjeplasser må sendes dit.
- Biloppstillingsplass kan kun selges sammen med boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjon i samme eierseksjonssameie (Grenselunden eller Grønvoll Allé 42-44). Biloppstillingsplass kan leies til andre eiere av boligseksjoner i både Grenselunden og Grønvoll Allé 42-44.
- Det er vedtektsfestet bytteordning for biloppstillingsplasser opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Vedlegg til vedtektene viser fordelingen av biloppstillingsplasser og boder.
- Det innkreves felleskostnader pr. garasjeplass pr. mnd., og ved salg tilkommer et administrasjonsgebyr til forretningsfører pr. plass. Det blir foretatt en energiavregning to ganger i året, og a konto-beløpet kan justeres opp eller ned, alt ettersom hvor mye eller hvor lite den enkelte seksjon bruker. Felleskostnader øker med 14 % fra 01.12.2023.
- Energiservice Ista: Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av oppvarming. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer a konto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. halvår mot innkrevd akontobeløp. Du som beboer kan logge deg på hos Ista/Brunata e.l., og hente ut informasjon om ditt forbruk.
- <https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f>

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 272,00,-

Herav:	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost likt	391,00	
Felleskost brøk	3 097,00	
A konto energi	1 439,00	
Bredbånd	345,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	424,-
Fradragsberettigede kostnader:	21,-
Annens formue:	27 701,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Rune Larsen, e-post: gronvollalle42-44@styrerrommet.no
 Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.
 Styrets kontaktfno: gronvollalle42-44@styrerrommet.no
 Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6991
Grønvoll Allé 42-44 Eierseksj

Velkommen til årsmøte i Grønvoll Allé 42-44 Eierseksj

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 14:00 og lukker 27. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6991>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Husnummer
8. Forslag om utredning av mulighet for bruksendring av vinterhager

Med vennlig hilsen,
Styret i Grønvoll Allé 42-44 Eierseksj

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller styreleder Rune Larsen til møteleder.

Forslag til vedtak

Rune Larsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret innstiller Victoria Louise Bekkevold og Jan Ragnar Huse til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Victoria Louise Bekkevold og Jan Ragnar Huse er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6991 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastssettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte**Innstilling**

Styret innstiller at nåværende styremedlemmer tar gjenvalg for 2 år.

Roller og kandidater**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Ragnar Huse
Dere bør stemme på meg fordi jeg har vært styremedlem de siste to årene og at jeg er iferd med å kjenne vårt sameie godt.
- Victoria Louise Bekkevold
Har vært styremedlem i 2 år, og kjenner sameiet godt.

Sak 7

Husnummer

Forslag fremmet av:

Ole Jacob Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bør monteres husnr. 42 på sidevegg øst opp mot innkjøringsvei. Bud, ambulanse og besøkende finner ikke fram.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at innsendt forslag vedtas. Styret vil i så fall iverksette bestilling og utførelse umiddelbart etter årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret vedtar å installere husnr. 42 på østre sidevegg.

Sak 8

Forslag om utredning av mulighet for bruksendring av vinterhager

Forslag fremmet av:

Kristina Haugstveit

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det fremmes et ønske om at styret utreder den tekniske og teoretiske muligheten for at arealene som per d.d. er definert som vinterhager kan endres fra sekundærrom til primærrom. Dersom seksjonseiere ønsker å gjøre endring vil man måtte søke styret enkeltvis om dette og nødvendige tiltak bekostes av eier av den enkelte seksjon. Saken ønskes behandlet i årsmøtet for Grønvoll Alle 42-44 i 2024.

Eiere av enhet 309 har et ønske om å foreta en oppgradering av sin vinterhage, men er usikre på hvorvidt dette vil la seg gjøre ut fra byggets tekniske premisser og reguleringer fra kommunen. Reguleringer fra kommunen påvirker hele eiendomsmassen og må eventuelt ses på samlet. Det kan eksempelvis være en grense for hvor mye areal som kan innregnes som primærrom i bygget samlet sett. Det er også et spørsmål om brannkonseptet i bygget vil tillate slike endringer i samtlige enheter eller kun i noen. Eiere av seksjon 309 har forsøkt å finne ut av om det er mulig å gjøre tiltak for at vinterhagen kan bli et primærrom, men vurderer det som nødvendig å involvere fagekspertise for å få et korrekt svar. Det virker lite hensiktsmessig å vurdere enhet 309 alene da en endring potensielt kan påvirke muligheten for andre seksjonseiere å foreta samme oppgradering dersom det er begrensninger i bygget samlet sett.

Dersom flere ønsker å se på muligheten for å endre vinterhage til primærrom vil det være hensiktsmessig at man i felleskap utreder hvorvidt dette i det hele tatt er mulig og eventuelle konsekvenser av dette. Da vil sameiet

i fremtiden med bedre grunnlag kunne behandle søknader fra eiere av de enkelte seksjonene om godkjenning av eventuelle endringer.

Eierbrøken for felleskostnadene må eventuelt endres dersom seksjonseiere gjør oppgraderinger som utvider primærromarealet.

Kontaktinfo for eventuelle avklaringer og spørsmål:

Kristina Haugstveit, tlf. 91 32 93 14 eller epost kristina@haugstveit.no

Jan Ragnar Huse, tlf. 45 86 90 23 eller epost janragnar.huse@skanska.no

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken vedtas.

Styret vil da gå inn i saken, og komme tilbake med en anbefaling som vedtas på et ekstraordinært eller ordinært årsmøte, avhengig av omfang i det arbeidet som må gjøres før styret har en anbefaling klar.

Forslag til vedtak

Sameiet utreder hvorvidt det er mulig ut fra bygningstekniske forutsetninger, kommunale reguleringer, og eventuelt andre føringer, å foreta oppgraderinger av vinterhagene slik at dette arealet kan gjøres om fra sekundærrom til primærrom dersom seksjonseierne ønsker dette.

Vedlegg

2. Sak til årsmøte i Grønvoll Allé 42-44 - utbygging av vinterhage.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Larsen	Grønvoll Allè 42
Styremedlem	Victoria Louise Bekkevold	Grønvoll Allè 42
Styremedlem	Jan Ragnar Huse	Grønvoll Allè 42

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post gronvollalle42-44@styreverrommet.no. Se Grønvoll Allè 42-44 Eierseksjs hjemmeside på www.vibbo.no/6991 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj

Sameiet består av 40 seksjoner. Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923207430, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
130 139

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

Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 gjennomført 11 formelle styremøter.

Det ble gjennomført ordinært årsmøte for 2022 i perioden 25 april til 28 april 2023. Årsmøtet ble gjennomført digitalt, noe som har fungert meget tilfredsstillende med god deltagelse blant sameierne. Digitalt årsmøte anbefales å fortsette, så lenge det ikke er innmeldt konkrete saker som må belyses spesielt. Dette grunnet at det blir høyere deltagelse og sikrer større legitimitet bak avgjørelser enn fysiske møter når det kun er formelle saker som skal fremlegges.

På årsmøtet ble følgende styre valgt:

Styreleder: Rune Larsen (2 år).

Øvrige styremedlemmer var ikke på valg.

Øvrige i styret er styremedlemmer: Victoria Louise Bekkevold (gjenstående 1 år) Jan Ragnar Huse (gjenstående 1 år).

Det ble gjennomført et beboermøte for sameiet i slutten av mai. Styret informerte på møtet med søkelys på økonomi og installasjon av ISTA. Det ble vedtatt å gjennomføre en dugnad i fellesområdene 18.juni. I tillegg diverse informasjonsaker. Få møte opp. Styret arrangerte en dugnad den 18.juni for å rydde opp i fellesområde ute og inne. Noen få deltok.

Hovedaktivitet for styret i 2023 har også vært å sikre at økonomien er god og sikrer stabil drift av sameiet. Det nye styret har godt med dette siden 2022, og årets resultat viser at styret har lykkes meget bra med sin plan for dette.

Budsjettet som var vedtatt for 2023 la opp til ett overskudd på kr **239 835**. Årsregnskapet viser et overskudd på kr **104 771**. I etterkant av at budsjettet for 2023 ble vedtatt, valgte styret å investere i et avlesningssystem for fjernvarme fra ISTA. Kostnadene med installasjon av nye målere er i hovedsak årsaken til at overskuddet er mindre enn planlagt.

Samtidig er det viktig å peke på at sameiet nå har en solid likviditet, som ligger på ca kr 700 000, samt har innbetalt en kassakreditt på kr 500 000 fra 2022.

I 2023 installerte styret et system for individuell avlesning av forbruk av fjernvarme og vannforbruk. Systemet er nå fullt ut drift satt, og har gitt god effekt på sameiets totale forbruk av energi. Styret har ikke nøyaktige tall på dette, men basert på utgiftene til den enkelte, anslår styret at reduksjonen ligger mellom 15-20%. Dette gir lavere kostnader for den enkelte sameier.

Styret har også arbeidet med å se på de avtaler vi har med ulike aktører, for å se på muligheten for å redusere kostnader. Her kan nevnes at vi fikk reforhandlet avtalen med Telenor for internett og TV. Dette gav en innsparing på kr 74 000 årlig for 2023.

For 2024 er det ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter.

Styret har som ambisjon å arbeide tettere med Sameiet Grenselunden om inngåelser av større avtaler. Dette har allerede startet noe opp, da vi har fornyet og inngått felles avtale om vaktmestertjenester. Dette har gitt en innsparing på kostnadene knyttet til drift.

Styret vil i løpet av høsten vurdere en liten økning i felleskostnader, for å sikre at vi som minimum har et overskudd på kr 50 000 for 2024.

Oppsummert, 2023 ble brukt til å få sikre en stabil og god drift av sameiet. Styret er av den oppfatning at vi nå har lykket godt med dette, og sameiet har en meget god økonomi.

Styret har en ambisjon om at vi hvert år går med et overskudd i størrelsen rundt kr 50 000, samt har en solid likviditet på rundt kr 800 000, for å sikre at vi kan betale de løpende utgifter fortløpende. Styret får følge dette opp videre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at innkrevde a kontobeløp tilknyttet fjernvarme nå ikke føres som en inntekt slik som før. Dette fordi at a kontobeløpene er direkte tilknyttet mot forbruk og dermed ikke anses som en inntekt. Det fremgår også et avvik tilknyttet «Andre inntekter», se note 3.

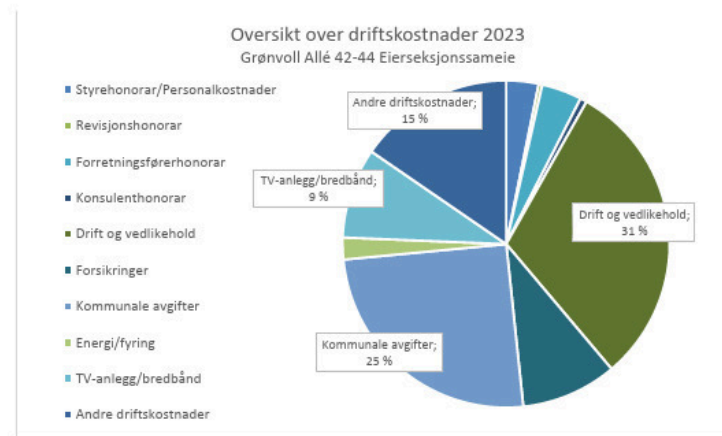
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at energikostnadenes inntekter og kostnader går i 0. De eneste kostnadene som fremgår i resultatregnskapet tilknyttet energikostnader er felles umålte fyringskostnader. Driftskostnadene tilknyttet Drift og vedlikehold er høyere enn budsjetter på grunn av innstilling av egne målere i regi av Ista.

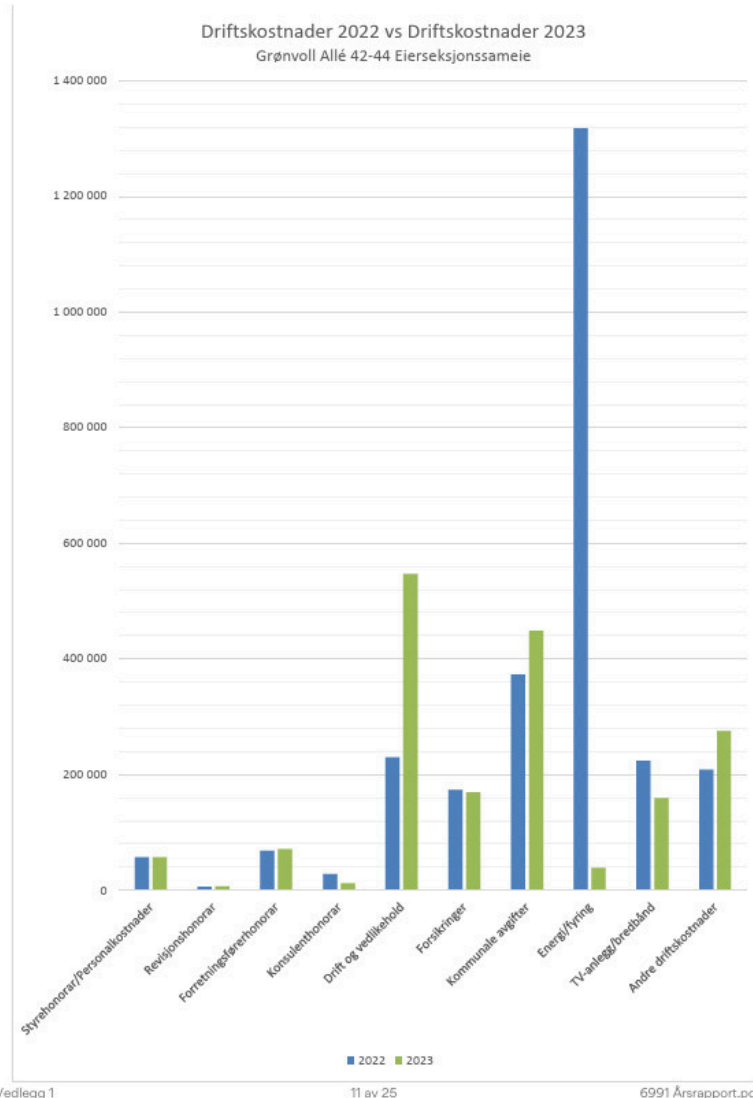
Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 674 002.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grønvoll Allé 42-44 Eierseksj.

Lån

Grønvoll Allé 42-44 Eierseksj har ikke lån selv om det fremgår et beløp i finanskostnader i resultatregnskapet. Dette er kostnader tilknyttet kassekreditt som sameiet har vært avhengig av. Denne er etter forbedret økonomi, ikke en nødvendighet lengre og er vedtatt avsluttet gjennom styrevedtak i mars 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på ca. 17 % økning av felleskostnadene fra 01.12.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

GRØNVOLL ALLÉ 42-44 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 923 207 430, KUNDENR. 6991

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 734 186	1 848 534	3 162 000	1 880 000
Andre inntekter	3	155 012	1 086 263	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 889 198	2 934 797	3 162 000	1 880 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-5 500	-10 575
Styreonorar	5	-50 000	-50 000	-37 500	-75 000
Revisjonshonorar	6	-6 450	-6 275	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-70 920	-68 183	-74 000	-75 000
Konsulenthonorar	7	-11 745	-28 462	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-547 132	-229 940	-265 000	-418 500
Forsikringer		-169 353	-173 970	-190 000	-219 000
Kommunale avgifter	9	-449 312	-373 087	-447 000	-528 000
Energi/tyring	10	-38 566	-1 318 292	-1 400 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 372	-223 835	-235 000	-167 000
Andre driftskostnader	11	-275 386	-208 694	-222 000	-305 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 785 286	-2 687 787	-2 903 500	-1 870 575
DRIFTSRESULTAT		103 912	247 010	258 500	9 425
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 902	594	0	0
Finanskostnader	13	-6 043	-7 769	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		859	-7 175	0	0
ÅRSRESULTAT		104 771	239 835	258 500	9 425
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		104 771	239 835		



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorförening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellekost brøk	1 061 970
Seksjonert lokale	314 068
Felleskostnader likt	182 988
Kabel-TV	159 372
Felleskostnader brøk	11 096
TV	4 692
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 734 186

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer	455
Viderefakturert energiavregning 20/21	154 557
SUM ANDRE INNETEKTER	155 012

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 450.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 745
SUM KONSULENTHONORAR	-11 745

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 599
Drift/vedlikehold VVS	-310 190
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 457
Drift/vedlikehold heisanlegg	-104 486
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 930
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 920
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 551
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-547 132

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-332 370
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-116 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-449 312

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-38 566
SUM ENERGI / FYRING	-38 566

13

Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 655
Vaktmestertjenester	-115 042
Renhold ved firmaer	-144 116
Andre fremmede tjenester	-140
Andre kontorkostnader	-2 519
Bank- og kortgebyr	-2 914
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-275 386

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 599
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 060
Andre renteinntekter	1 216
SUM FINANSINNETEKTER	6 902

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 043
SUM FINANSKOSTNADER	-6 043

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 762
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 762

14

Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-650 014
SUM INNETEKTER	-650 014

KOSTNADER

Fjernvarme	400 020
Administrasjon	8 500
SUM KOSTNADER	408 520

Uoppgjorte avregninger	-90 131
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	-331 625
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

Annens informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7186011. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

Sak til årsmøte 2024 i Grønvoll Allé 42-44

Forslag om utredning av mulighet for bruksendring av vinterhager

Det fremmes et ønske om at styret utreder den tekniske og teoretiske muligheten for at arealene som per d.d. er definert som vinterhager kan endres fra sekundærrom til primærrom. Dersom seksjonseiere ønsker å gjøre endring vil man måtte søke styret enkeltvis om dette og nødvendige tiltak bekostes av eier av den enkelte seksjon. Saken ønskes behandlet i årsmøtet for Grønvoll Allé 42-44 i 2024.

Eiere av enhet 309 har et ønske om å foreta en oppgradering av sin vinterhage, men er usikre på hvorvidt dette vil la seg gjøre ut fra byggets tekniske premisser og reguleringer fra kommunen. Reguleringer fra kommunen påvirker hele eiendomsmassen og må eventuelt ses på samlet. Det kan eksempelvis være en grense for hvor mye areal som kan innregnes som primærrom i bygget samlet sett. Det er også et spørsmål om brannkonseptet i bygget vil tillate slike endringer i samtlige enheter eller kun i noen. Eiere av seksjon 309 har forsøkt å finne ut av om det er mulig å gjøre tiltak for at vinterhagen kan bli et primærrom, men vurderer det som nødvendig å involvere fagekspertise for å få et korrekt svar. Det virker lite hensiktsmessig å vurdere enhet 309 alene da en endring potensielt kan påvirke muligheten for andre seksjonseiere å foreta samme oppgradering dersom det er begrensninger i bygget samlet sett.

Dersom flere ønsker å se på muligheten for å endre vinterhage til primærrom vil det være hensiktsmessig at man i felleskap utreder hvorvidt dette i det hele tatt er mulig og eventuelle konsekvenser av dette. Da vil sameiet i fremtiden med bedre grunnlag kunne behandle søknader fra eiere av de enkelte seksjonene om godkjenning av eventuelle endringer.

Eierbrøken for felleskostnadene må eventuelt endres dersom seksjonseiere gjør oppgraderinger som utvider primærromarealet.

Forslag til vedtak: Sameiet utreder hvorvidt det er mulig ut fra bygningstekniske forutsetninger, kommunale reguleringer, og eventuelt andre føringer, å foreta oppgraderinger av vinterhagene slik at dette arealet kan gjøres om fra sekundærrom til primærrom dersom seksjonseierne ønsker dette.

Kontaktinfo for eventuelle avklaringer og spørsmål:

Kristina Haugstveit, tlf. 91 32 93 14 eller epost kristina@haugstveit.no

Jan Ragnar Huse, tlf. 45 86 90 23 eller epost janragnar.huse@skanska.no

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.24

Selskapsnummer: 6991 Selskapsnavn: Grønvoll Allé 42-44 Eierseksj

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rune Larsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Victoria Louise Bekkevold og Jan Ragnar Huse er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 75 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styremedlem (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Jan Ragnar Huse</p> <p><input type="checkbox"/> Victoria Louise Bekkevold</p>
<p>Sak 7 Husnummer</p> <p>Styret vedtar å installere husnr. 42 på østre sidevegg.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 8 Forslag om utredning av mulighet for bruksendring av vinterhager</p> <p>Sameiet utreder hvorvidt det er mulig ut fra bygningstekniske forutsetninger, kommunale reguleringer, og eventuelt andre føringer, å foreta oppgraderinger av vinterhagene slik at dette arealet kan gjøres om fra sekundærrom til primærrom dersom seksjonseierne ønsker dette.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER

FOR

GRØNVOLL ALLÉ 42-44 EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 130 bnr. 139 i Oslo kommune

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte 07.06.2019
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIET

1.1. Om Sameiet

Eierseksjonssameiets navn er **GRØNVOLL ALLÉ 42-44 EIERSEKSJONSSAMEIE**, heretter referert til som «**Sameiet**».

Grønvoll allé 42-44 Eierseksjonssameie omfatter eiendommen gnr. 130 bnr. 139 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse og anlegg («**Eiendommen**»). (Tidligere adresse for Eiendommen er Fyrstikkalleen 17, slik at Eiendommen eller Sameiet i andre dokumenter kan være betegnet «Fyrstikkalleen 17» eller «FY17».)

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 40 eierseksjoner, hvorav 39 boligseksjoner («**Boligseksjonene**») og 1 Næringsseksjon (seksjonsnummer 1) («**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.

Adresse	Adresse	Seksjoner
Boligseksjonene	Grønvoll allé 42	2-40
Næringsseksjonen	Grønvoll allé 44	1

1.2. Boligseksjonene

Hver Boligseksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel. Private balkonger/terrasser omfattes av hoveddelen til de Boligseksjoner 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 bruksenhet som hoveddel. For Næringsseksjonen er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal (BRA).

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, svalganger, mv.

Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene Seksjonseierne 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 18-40 («**Grenselunden**») (gnr. 130 bnr. 219) ligger anleggseiendom («**Garasjekjelleren**») (gnr. 130 bnr. 224), som er et tingsrettslig sameie eid av Grenselunden Garasjesameie.

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

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

Grenselunden Garasjesameie eies av Sameiet, Grenselunden Eierseksjonssameie og eiere av biloppstillingsplasser.

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

Biloppstillingsplass i Garasjekjelleren eiet av Seksjonseier i Grønvoll allé 42-44 Eierseksjonssameie kan overdras sammen med Seksjonen eller til annen Seksjonseier i Grønvoll allé 42-44 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 helhet.

Samtlige Boligseksjoner har eksklusiv enerett til bruk av en bod i innredet fellesareal i kjeller på Eiendommen eller i Garasjekjelleren, etter liste som er **bilag 3** til disse vedtektene. Listen angir seksjonsnummer for Boligseksjonen, slik at det ikke skal være nødvendig å oppdatere listen ved hver overføring av Boligseksjon. Styret og Forretningfører skal til enhver tid ha oversikt over listen.

Seksjonseierne har ikke rett til å bytte boder seg imellom.

1.6. Kort om Eiendommens grenser mot Garasjekjelleren, Offentlig torg og Grenselunden

Under bakkenivå grenser Eiendommen til Garasjekjelleren. Det er to adkomster under bakkenivå mellom kjelleren på Eiendommen og Garasjekjelleren.

Eiendommen grenser i nord mot offentlig gang-/sykkelvei samt i øst mot offentlig torg som eies av Oslo kommune. I sør grenser Eiendommen mot Grenselunden.

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 Seksjoneringsbegjøringen 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.

2.1.2. Særlig om bruken av Næringsseksjonen

Næringsseksjonen kan brukes til enhver virksomhet som offentlige myndigheter tillater. Dette inkluderer blant annet, men er ikke begrenset til, skole/undervisning, idrett/kulturformål, fritidsorganisasjoner, frivillige/ideelle organisasjoner, offentlig virksomhet, etter de til enhver tid gjeldende regler for slik virksomhet, herunder utlån/utleie som faller inn under forskrift om utlån og utleie av skoler og andre kommunale lokaler til frivillige organisasjoner i Oslo kommune, mv.

Ved bruk av Næringsseksjonen til skole/undervisning (inkludert idrett/kulturformål, fritidsorganisasjoner, frivillige/ideelle organisasjoner, mv.) gjelder: Sameiet og Seksjonseierne er innforstått med og aksepterer at bruken kan innebære støy og annet som kan være sjenerende for andre Seksjonseiere, naboer og andre. Utover de ulemper som en skolevirksomhet kan medføre, må Næringsseksjonen ikke benyttes på en måte som forringere Eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre Seksjonseiere eller naboer.

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

Se pkt. 17 for Sameiets plikter når Næringsseksjonen brukes til skole/undervisning mv.

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 Grenselunden.

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 som kun benyttes til adkomst for Boligseksjonene (trapper/heiser, ganger, 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.

Solavskjerming må ikke settes opp uten Styrets skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av felles uteoppholdsareal på nordsiden av bygningen mot vest, samt på sørsiden og østsiden av bygningen slik dette er angitt på karttegningen i **bilag 5**.

Det er tinglyst erklæring om felles adkomst på gangveier og gjensidig bruk av nærmere definert område på fellesarealene til Eiendommen og Grenselunden. Grenselunden har rett til sykkelparkering på Eiendommen innenfor dette området (**bilag 4**).

Det spesifiseres særskilt at ved benyttelse av Næringsseksjonen til skole/undervisning har ikke elever eller andre som deltar i aktiviteter i regi av eier eller leietaker av Næringsseksjonen rett til å benytte fellesarealene omfattet av dette pkt. 2.2.2.

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

Det følger av det ovenfor nevnte, at rettighetene etter dette pkt. 2.2.2 er uten tidsbegrensning så langt det er anledning, jf. eierseksjonsloven § 25 siste ledd.

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 samråd med Styret, rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger, som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter, 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. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Solavskjerming må ikke settes opp uten Styrets skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

Næringsseksjonen har enerett til bruk av uteoppholdsareal på nordsiden av bygningen slik dette er angitt på karttegningen i **bilag 5**.

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

Det følger av det ovenfor nevnte, at rettighetene etter dette pkt. 2.2.3 er uten tidsbegrensning så langt det er anledning (ellers gjelder lengste tidsbegrensning loven til enhver tid gir anledning til), jf. eierseksjonsloven § 25 siste ledd.

2.2.4. Enerett til bruk av nettstasjon for netteier

Netteier har enerett til bruk av nettstasjon plassert øst på Eiendommen.

Netteier har fri tilgang til å benytte oppstillingsplass for vedlikehold av nettstasjonen, og Sameiets bruk av eiendommen skal ikke være til hinder for at netteier til enhver tid, uten forutgående varsel, får tilgang til oppstillingsplassen og vedlikehold av nettstasjonen.

Sameiet kan ikke motsette seg eller fastsette begrensninger for bruken av nettstasjonen eller tilgangen til denne uten netteiers samtykke.

Nærmere bestemmelser om netteiers rettigheter er tinglyst på Eiendommen. Tinglyste rettigheter går foran disse vedtektene.

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 byteordning 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 byte biloppstillingsplass. For å ha rett til midlertidig å byte biloppstillingsplass, må Seksjonseieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen.

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

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

2.4. Bygningmessige arbeider

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

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

2.5. Ordensregler

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

3. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

3.1. Felleskostnader

3.1.1. Generelt

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor.

3.1.2. Felleskostnader som skal dekkes av Boligseksjonene

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

Dette omfatter kostnader til drift og vedlikehold av felles oppgang fra kjellernivå til boligene på sørsiden av bygningen, inkludert heis i denne oppgangen (jf. pkt. 2.2.2 har Næringsseksjonen uavhengig av dette rett til å benytte oppgangen og heisen til nødvendig tilgang til Garasjekjelleren).

Dette omfatter også 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.

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.

Boligseksjonene skal ikke dekke kostnader til vaktmester eller drift/vedlikehold for uteområder og Fellesareal hvor kun Næringsseksjonen har bruksrett, (jf. pkt. 2.2.3).

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, skal dekkes av Næringsseksjonen alene. Jf. også pkt. 3.1.6

Næringsseksjonen (herunder leietaker) kan engasjere egen vaktmester eller andre leverandører til drift-, vedlikehold, og servicetjenester av egne arealer og fellesarealer innvendig og utvendig hvor kun Næringsseksjonen har bruksrett, (jf. pkt. 2.2.3). Kostnadene til dette dekkes i så fall direkte av Næringsseksjonen til vedkommende leverandør, og går ikke over felleskostnadene. Ethvert juridisk forhold relatert til slike avtaler vedkommer ikke Sameiet.

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 Garasjekjelleren fra Grønvoll Allé, samt nedkjøringen til Garasjekjelleren, herunder kostnader til garasjeport. Sameiets andel av disse kostnadene fordeles likt på alle Seksjonene. *Se bilag 4.*

Dersom Næringsseksjonen ikke benytter adkomst via Garasjekjelleren, skal Næringsseksjonen kun dekke andel av kostnader til drift og vedlikehold av privat adkomstvei inn til Garasjekjelleren fra Grønvoll Allé, og ikke dekke kostnader til nedkjøringen til Garasjekjelleren, herunder garasjeport.

3.1.5. Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap

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

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

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

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

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

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

3.1.6. Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

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

- (i) ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle Seksjon(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 FORPLIKTELSE UTAD

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

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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 eventuelle tilleggsdeler) slik at skader på Fellesarealene og andre Seksjoner forebygges, og slik at de øvrige Seksjonseierne slipper utemper.

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 karmen
- (v) listverk, skillevegger, tapet
- (vi) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- (vii) vegg-, gulv- og himlingsplater
- (viii) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- (ix) vinduer og ytterdører
- (x) innvendige flater på balkong/terrasse

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/terrasse 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/bruksenheter forebygges, og slik at Seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til Seksjonen/bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i forrige avsnitt. Kontroll og arbeid i Seksjonene/bruksenheter 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. For 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.

Se for øvrig pkt. 17.3 vedrørende seriositetsbestemmelser.

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

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

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

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

6.3.3. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret 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.

Ansaret 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.

Erstatningsansaret 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 Grenselunden sette ut sine vedlikeholdsplikter etter pkt. 6.2 til et særskilt driftselskap som oppnevnes av Årsmøtet, jf. pkt. 10.4. Se for øvrig pkt. 17.3 vedrørende seriositetsbestemmelser.

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. Tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangssalg § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punktet.

8. FRAVIKELSE AV SEKSJONEN (UTKASTELSE)

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

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

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

9. ÅRSMØTET (SAMEIERMØTET)

9.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet.

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

9.2. Ordinært Årsmøte

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

9.3. Ekstraordinært Årsmøte

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

9.4. Innkalling til Årsmøte

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

9.5. Saker Årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

9.6. Saker Årsmøtet kan behandle

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

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

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

9.7. Hvem som kan delta på Årsmøtet

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

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

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

9.8. Ledelse av Årsmøtet

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

9.9. Innhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

9.10. Flertallskrav og særlige begrensninger i Årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

- (i) Ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bebyggelsen og/eller tomten) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- (ii) Omgjøring av fellesarealer til nye Seksjoner/bruksenheter eller utvidelse av eksisterende Seksjoner/bruksenheter
- (iii) Salg, kjøp, utleie eller leie av Eiendommen (bebyggelsen og/eller tomten), herunder Seksjon i Sameiet, som tilhører eller skal tilhøre Seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning. Dette medfører likevel ingen begrensning i Seksjonseierens rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 2
- (iv) Samtykke til at formålet for en eller flere Seksjoner/bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- (v) Samtykke til 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) Kameraovervåking av fellesarealer etter pkt. 14, foruten porttelefon med kamera. Porttelefon med kamera kan dog på annet grunnlag omfattes av andre vedtektsbestemmelser om flertallskrav

Vedtatt 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
- (iii) Endring av vedtektene pkt. 17
- (iv) Endring av vedtektene pkt. 18.4, jf. her også pkt. 9.12 (v)

9.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med Seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 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 viktig
- (iv) tiltak som går ut over Seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte Seksjonseierne
- (v) Endring av vedtektene pkt. 18.

9.13. Beregning av flertall og optelling 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 optelling 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 eller fire styremedlemmer, samt eventuelt 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 anlegg og 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 innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

11. FORRETNINGSFØRER

11.1. 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 Sameiet, Grenselunden, og Garasjekjelleren.

11.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegerer 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.

11.3. 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.

12. REGNSKAP OG REVISJON

12.1. 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.

12.2. 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.

13. FORSIKRING

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

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

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

Innbeforsikring 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.

14. 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 forpliktet til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

Når Næringsseksjonen benyttes til skole/undervisning mv. må all kameraovervåkning også oppfylle vilkårene i pkt. 17.1.

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

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

16. TVISTER

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

17. FORPLIKTELSE FOR SAMEIET NÅR NÆRINGSSEKSJONEN BENYTTES TIL SKOLE/UNDERVISNING MV.

17.1. Overvåkning – kameraovervåkning – bevegelsesdetektor mm.

Alle former for overvåkning; kameraovervåkning, bevegelsesdetektor, sensorer etc. av elever og ansatte i skolen, må søkes om i henhold til driver av skolen (fra oppstart er dette Oslo

kommune ved Utdanningsetaten) sine til enhver tid gjeldende retningslinjer for dette. Dette gjelder både innvendige og utvendige arealer.

17.2. Opplæringslova

Sameiet plikter å sørge for at personer som oppholder seg regelmessig på skolen for å utføre vedlikehold mv. (f.eks. vaktmester i Sameiet som også skal betjene Næringsseksjonen) oppfyller de til enhver tid gjeldende regler for ansatte i skolen.

Personer som oppholder seg regelmessig på skolen skal levere politiattest. Dersom det foreligger anmerkninger på politiattest i henhold til opplæringslova § 10-9 ref. politiregisterloven (LOV-2010-05-28-16) § 39 første ledd, skal skolen forelegges attesten. Ved nyansettelser skal skolen bli forelagt politiattesten før arbeidskontrakt inngås. Skolen har rett til å nekte vedkommende å oppholde seg på skolen dersom politiattesten inneholder merknader. Skolen har tilsvarende rett dersom det i etterkant av at politiattest er levert oppstår forhold som resulterer i merknader i politiattesten.

Sameiet plikter videre å gjøre personer som regelmessig oppholder seg på skolen kjent med de plikter som til enhver tid gjelder elevenes rett til et trygt og godt skolemiljø, jf. opplæringslova §§ 9 A-4 og 9 A-5. I **Bilag 6** er det inntatt informasjonsskriv om disse pliktene med krav til signatur fra den enkelte som regelmessig skal oppholde seg på skolen. Dersom driver av skolen avholder opplæring om bestemmelsene, eller endrer informasjonsskrivet, plikter Sameiets personell å delta/signere endret informasjonsskriv.

Sameiet plikter å sørge for at også Sameiets kontraktsmedhjelpere i hele kontraktskjeden oppfyller det som fremgår av dette pkt. 17.2.

17.3. Seriositetsbestemmelser

Ved bygge- og anleggskontrakter i Sameiet har Næringsseksjonen rett til å kreve at Sameiet anvender Seriositetsbestemmelsene i Oslo kommune, dersom det er et krav fra Oslo kommune. I forkant av Sameiets inngåelse av slike kontrakter, plikter Styret å avklare dette forholdet med Næringsseksjonen, og ved krav fra Næringsseksjonen om at Seriositetsbestemmelsene skal anvendes i kontrakten, er Sameiet forpliktet til å ta inn Seriositetsbestemmelsene.

18. FORPLIKTELSE FOR SAMEIET OG FULLMAKT FOR STYRET

18.1. 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. 18 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. 18, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene.

Vedtektene pkt. 18 kan ikke endres uten at alle Seksjonseiere, enten på Årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig sier seg enige, jf. pkt.9.12 (v).

18.2. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. 18.2 gjelder for å få gjennomført:

- (i) Reguleringsplan (S-4699 og S-4934) og Utbyggingsavtale for Fyrstikkalleen 17
- (ii) Reguleringsplan (S-4883) og Utbyggingsavtale for Grenseveien 97

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor Eiendommen (gnr/bnr 130/139) og eiendommene gnr/bnr 130/219 (Grenselunden), 130/224 (Garasjekjelleren), 130/225 (Offentlig torg), 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.

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

Bistå Oslo kommune og utbygger av Eiendommen til å få gjennomført Reguleringsplan (S-4699) Reguleringsplan (S-4934) og Utbyggingsavtale for Fyrstikkalleen 17 samt Reguleringsplan (S-4883) og Utbyggingsavtale for Grenseveien 97.

18.4. Rett for Næringsseksjonen til å reseksjonere uteareal som tilleggsdel/tilleggsareal

Næringsseksjonen (gnr/bnr/snr 130/139/1) har rett til å reseksjonere hele eller deler (i det omfang som måtte tillates av offentlig myndighet) av uteareal som Næringsseksjonen etter pkt. 2.2.3, jf. **bilag 5**, har eksklusiv bruksrett til, slik at dette utearealet reseksjoneres som tilleggsdel/tilleggsareal til Næringsseksjonen.

Retten til reseksjonering gjelder i 25 år, og uavhengig av dette inntre selvstendig rett til reseksjonering i samsvar med bestemmelsene i dette pkt. 18.4 i hvert av følgende tilfeller:

- (i) Ved eventuelt opphør av eksklusiv bruksrett til utearealet
- (ii) Ved krav fra offentlig myndighet
- (iii) Ved krav fra leietaker i Næringsseksjonen
- (iv) Ved reseksjonering av uteområder i Sameiet
- (v) Ved behov relatert til driften i Næringsseksjonen
- (vi) Ved vedtak av offentlig myndighet om reseksjonering av utearealet (ingen aktivitetsplikt påligger Næringsseksjonen i å sende søknad)

Verken Sameiet eller Seksjonseierne har krav på vederlag for utearealet som reseksjoneres som tilleggsdel/tilleggsareal etter dette pkt. 18.4. Ved eventuell belåning i Sameiet med pant i Eiendommen skal Sameiet ta med som et vilkår i avtalen at panthaver om nødvendig samvirker til pantefrafall i utearealet ved reseksjonering som tilleggsdel/tilleggsareal etter dette pkt. 18.4.

Reseksjonering etter dette pkt. 18.4 medfører ingen endring i sameiebrøken, jf. pkt. 1.2 og 1.3.

Næringsseksjonen håndterer søknaden om reseksjoneringen overfor offentlig myndighet og dekker kostnadene til reseksjonering etter dette pkt. 18.4.

18.5. Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelse har utbygger, Fyrstikkalleen 17 Eiendom AS (org. nr. 992 252 324) eller utbyggers rettsetterfølger, fullmakt til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få drevet eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer iht. pkt. 18.2, med mer.

19. EIERSEKSJONSLOVEN

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

20. BILAG

- Bilag 1: Tinglyst seksjonering
- Bilag 2: Ordensregler
- Bilag 3: Liste over boder
- Bilag 4: Tinglyst erklæring om adkomst og utearealer
- Bilag 5: Fordeling uteområder bolig – næring
- Bilag 6: Opplæringslova – Ved skole mv. i Næringsseksjonen

BILAG 2 – ORDENSREGLER**ORDENSREGLER****FOR****GRØNVOLL ALLÉ 42-44 EIERSEKSJONSSAMEIE**

Gnr. 130 bnr. 219 i Oslo kommune

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 07.06.2019

21. FORMÅL

Ordensreglene (husordensreglene) skal sikre Seksjonseierne og brukerne av seksjonene i Grønvoll allé 42-44 Eierseksjonssameie («**Sameiet**») trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bmiljø.

22. 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 boeiere eller brukere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var seksjonseierens egen.

23. RO

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

Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 – 07:00.

Skal en holde fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal alle naboer som kan bli berørt, varsles på forhånd. Nabovarsel henges opp på tavler i fellesareal med mobiltelefonnummer for kontaktperson.

Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene/terrassene.

24. FELLESAREALENE

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

Alle ytre endringer og montering i husets fasader må forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder utstyr som markiser, flaggstenger, parabolantenner og lignende.

Inngangsdører til oppgangene til Boligseksjonene 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 fellessarealer.

Tap av nøkler eller portåpner må omgående meldes til styret slik at omkoding kan iverksettes straks og derved hindre adgang for uvedkommende.

For å unngå problemer med skadedyr skal avfall i ikke settes i fellesgang eller på terrasse/balkong.

25. BALKONGER/TERRASER

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill eller engangsgrill.

Det er forbudt å kaste enhver ting, sneiper, rask eller avfall, fra balkong/terrasse.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk.

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

26. FDV PERM

Det er opp til husstanden/leietakere/seksjonsbrukere å gjøre seg kjent med håndboken, samt rutiner knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved spørsmål knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold skal husstanden/leietakere/seksjonsbrukere søke svar i håndboken før styret konsulteres.

Spørsmål til styret vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold skal rettes fra seksjonseier.

27. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser til styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

28. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

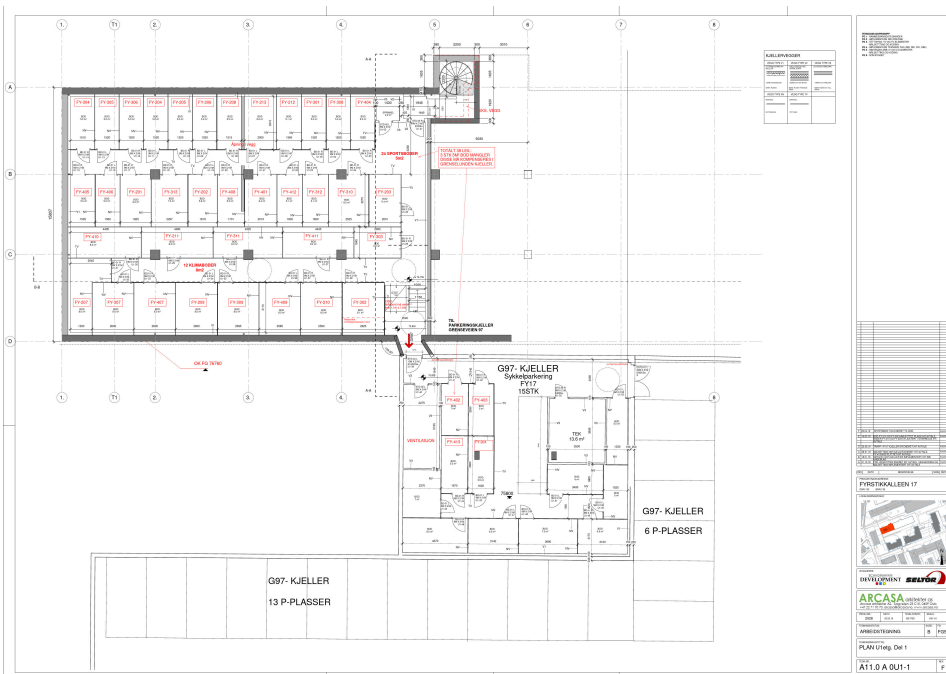
Styret skal benytte den til enhver tid vedtatte kommunikasjonsform til seksjonseierne.

Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaklinformasjon.

29. 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.



BILAG 4 - TINGLYST ERKLÆRING OM ADKOMST OG UTEAREALER



ERKLÆRING/AVTALE VEDR. ADKOMST OG BRUKSRETT TIL UTEOMRÅDER
GNR. 130 BNR. 130 OG 210 I OSLO KOMMUNE

TINGLYST
DOKUMENTNR. 759194
25 MAI 2018
STATENS KARTVERK

Som eiere av eiendommene gnr/bnr 130/139 og 130/219 i Oslo kommune erkjenner **Fyrsikkalleen 17 Eiendom AS** (org. nr. 002 282 324) for gnr/bnr 130/139, og **Grenseveien 97 Bolig AS** (org. nr. 919 291 007) for gnr/bnr 130/219, på egne og framtidige eieres vegne følgende som: heftelse på eiendommene:

- 1) De til enhver tid eiere av bolig på gnr/bnr 130/139 og 130/219 har gjensidig lik bruksrett til uteareal avmerket med sammentrakkene røde strek og skravert med blå streker i vedlegg 1.
- 2) De til enhver tid eiere av bolig på gnr/bnr 130/139 og 130/219 har gjensidig lik rett til adkomst over gangveier på eiendommene gnr/bnr 130/139 og 130/219, som går mellom eiendommens yttergrenser og utearealet som fremgår av pkt. 1).
- 3) Gnr/bnr 130/219 har bruksrett til inntil 86 plasser til sykkelparkering på gnr/bnr 130/139 innenfor den del av utearealet som fremgår av pkt. 1) som ligger på gnr/bnr 130/139.
- 4) Gnr/bnr 130/139 og 130/219 er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av uteareal som fremgår av pkt. 1) og 2), med en forholdsmessig fordeling mellom eiendommene med 39/188 på gnr/bnr 130/139 og 140/88 på gnr/bnr 130/219. For plasser til sykkelparkering innenfor utearealet som fremgår av pkt. 1) er gnr/bnr 130/139 og 130/219 ansvarlig for drift og vedlikehold av de passene iver av eiendommene bruker.
- 5) Gnr/bnr 130/139 og 130/219 samtykker i plassering av felles infiltrasjonsmagasin/ fordreyningsmagasin under bakkenivå i grensen mellom eiendommene, i området nord-øst innenfor utearealet som fremgår av pkt. 1), og har gjensidig lik rett til slikt infiltrasjonsmagasin/ fordreyningsmagasin.
- 6) Gnr/bnr 130/139 og 130/219 har gjensidig lik bruksrett til adkomstvei over gnr/bnr 130/219 til felles garasjeanlegg på gnr/bnr 130/224, herunder garasjeport og nedkjøring til garasjen.
- 7) Gnr/bnr 130/139 og 130/219 er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold under pkt. 5) og 6), med en forholdsmessig fordeling mellom eiendommene med 41/191 på gnr/bnr 130/139 og 160/161 på gnr/bnr 130/219.

Denne erklæringen/avtalen skal tinglyses på eiendommene.

Oslo, 25/5-2018

For Fyrsikkalleen 17 Eiendom AS:
(org. nr. 002 252 324)

For Grenseveien 97 Bolig AS:
(org. nr. 919 291 007)

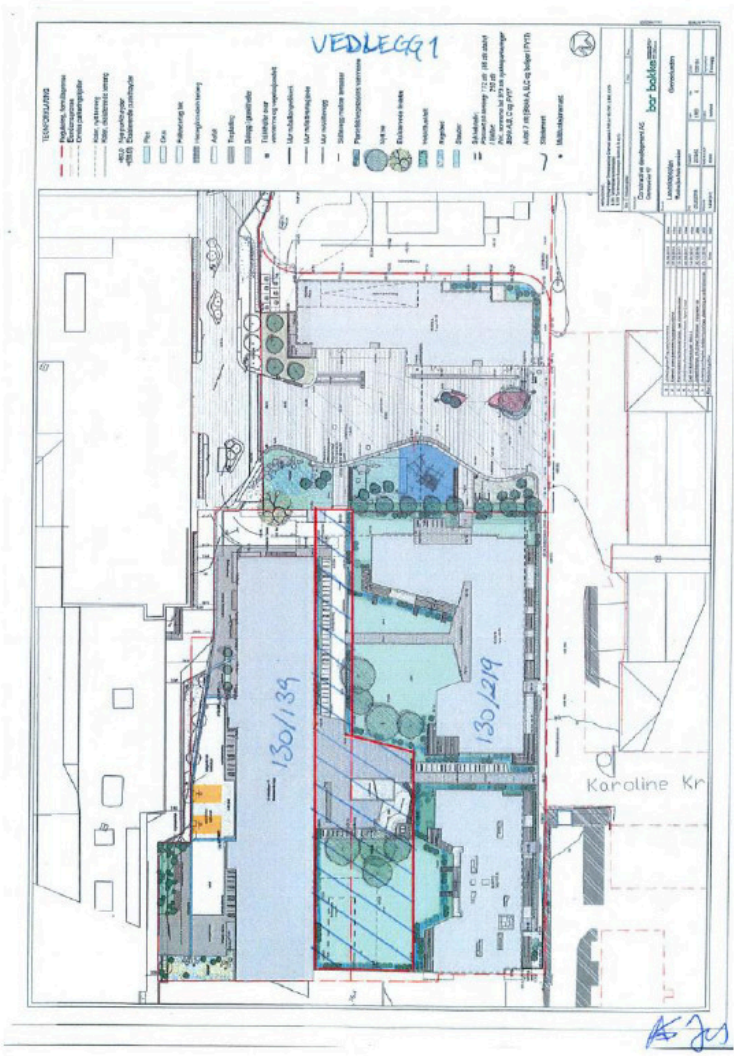
Jan Ole Stangeland
Jan Ole Stangeland
Styrets leder

Jan Ole Stangeland
Jan Ole Stangeland
Styrets leder

Andreas Starg
Andreas Starg
Styremedlem

TINGLYST
DOKUMENTNR. 759194
25 MAI 2018
STATENS KARTVERK

Kjersti Dolonen Hagen



Vedtekter Grønvoll allé 42-44 Eierseksjonssameie - Bilag 4: Tinglyst erklæring om adkomst og utearealer
Side 2 av 2

BILAG 5 – FORDELING UTEOMRÅDER BOLIG – NÆRING



BILAG 6 – OPPLÆRINGSLOVA – VED SKOLE MV. I NÆRINGSSEKSJONEN

INFORMASJON TIL DEG OM IKKE ER ANSATT, MEN LIKEVEL HAR FORPLIKTELSE ETTER OPPLÆRINGSLOVEN KAPITTEL 9A – ELEVENES SKOLEMILJØ

Selv om du ikke er ansatt på Fyrstikkalleen skole har du forpliktelser etter opplæringsloven kapittel 9A om elevenes skolemiljø. Dette skrivet har du mottatt fordi du regelmessig utfører tjenester for/arbeider/oppholder deg på skolen. Du informeres med dette om dine plikter for at elevene skal ha et trygt og godt skolemiljø. Disse står i opplæringsloven kapittel 9A.

Alle elever har rett til et trygt og godt skolemiljø (fysisk og psykososialt) som fremmer helse, trivsel og læring. Skolen har nulltoleranse mot at elever opplever krenkelser som mobbing, vold, diskriminering og trakassering. Krenkelser er et vidt begrep og omfatter for eksempel også det å holdes utenfor og bli oversett. Elevenes opplevelse av krenkelse tar skolen på alvor.

For å sikre et trygt og godt skolemiljø har du plikt til å:

1. FØLGE MED:

- Du skal følge med på om elevene har et trygt og godt skolemiljø. Din plikt til å følge med gjør at du skal ha et aktivt og årvåkent blikk rundt deg. Du skal ha lav terskel for å spørre eleven dersom du har mistanke om at eleven ikke har det trygt og godt på skolen. Sier eleven fra til deg at hun/han ikke har det bra, så skal du varsle skolen (se punkt 3).

2. GRIPE INN:

- Du skal i de mer akutte elevsituasjoner gripe inn for å få stoppet krenkelser som mobbing, vold og trakassering. Du skal bare gripe inn dersom det er mulig, for eksempel ved å irettesette en elev som du hører si noe krenkende til en annen elev. Du skal aldri gripe inn dersom du kan skade deg selv, eller du ved å gripe inn vil kunne krenke elevene. Tvang og makt er som den klare hovedregelen aldri lov i skolen, unntak er bare dersom det er en nødrett- eller nødvergesituasjon.

3. VARSLE:

- Du skal varsle rektor, eller den rektor har bestemt skal motta slike varsler. Du skal varsle dersom du får mistanke om eller kjennskap til at en elev ikke har det trygt og godt på skolen. Du skal derfor alltid varsle, når en elev eller en foreldre sier ifra til deg, men også ellers hvis du har mistanke om at en elev blir krenket. Du skal følge skolens rutiner for å varsle. Du skal selv ikke undersøke saken. Det skal skolen gjøre når du har varslet dem.
- Skolen har slik rutine for å varsle: [sett inn skolens rutine]

4. Når en som arbeider på skolen krenker en elev

- Dersom du får mistanke om eller kjennskap til at en annen som arbeider på skolen, herunder kollegaer av deg, utsetter en elev for krenkelser som for eksempel mobbing, vold eller diskriminering, skal du straks varsle rektor, eller den som rektor har bestemt skal motta slike varsler. Du skal følge skolens rutiner for å varsle.
- Skolen har slik rutine for å varsle: [sett inn skolens rutine]
- Er det en i skoleledelsen som utfører krenkelsen, skal du varsle skoleeier direkte. Da varsler du ved å sende en epost til: varsling9a@ude.oslo.kommune.no. Husk at du må oppgi navnet ditt, hvilken skole det gjelder og et telefonnummer som skoleeier kan kontakte deg på. Skriv ikke personsensitive opplysninger eller annen identifiserende informasjon om enkeltpersoner i eposten.

Vær klar over at du har taushetsplikt om noens personlige forhold som du får kjennskap til i forbindelse med tjenesten/arbeidet du utfører for skolen. Taushetsplikten er ikke til hinder for at du varsler skolen eller skoleeier på den måten som er beskrevet her. Taushetsplikten gjelder også etter at du har avsluttet din tjeneste/arbeid på skolen. Taushetsplikten følger av forvaltningsloven § 13.

Når du har lest gjennom dette skrivet skal du kvittere på at det er mottatt, lest og forstått og vil ivareta dine plikter. Kvitteringen gir du til [tittel og navn på en i skolens ledelse], resten av informasjonsskrivet beholder du. Har du spørsmål kan du ta det direkte med den du leverer kvitteringen til.

Klipp.....

Dato:

Navn:

Tjeneste/arbeid jeg utfører for skolen:

Jeg bekrefter at jeg har mottatt, lest og forstått informasjonsskrivet om mine plikter for at skolens elever skal ha et trygt og godt skolemiljø. Jeg bekrefter at jeg vil ivareta mine plikter.

Protokoll til årsmøte 2024 for Grønvoll Allè 42-44 Eierseksj

Organisasjonsnummer: 923207430

Møtet ble gjennomført heidigitalt fra 24. april kl. 14:00 til 27. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret innstiller styreleder Rune Larsen til møteleder.

Forslag til vedtak:
Rune Larsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret innstiller Victoria Louise Bekkevold og Jan Ragnar Huse til å signere protokollen

Forslag til vedtak:
Victoria Louise Bekkevold og Jan Ragnar Huse er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 75 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller at nåværende styremedlemmer tar gjenvalg for 2 år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Victoria Louise Bekkevold (9 stemmer)

Jan Ragnar Huse (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Victoria Louise Bekkevold

Jan Ragnar Huse

7. Husnummer

Fremmet av: Ole Jacob Næss

Det bør monteres husnr. 42 på sidevegg øst opp mot innkjøringsvei. Bud, ambulanse og besøkende finner ikke fram.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at innsendt forslag vedtas. Styret vil i så fall iverksette bestilling og utførelse umiddelbart etter årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Styret vedtar å installere husnr. 42 på østre sidevegg.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Forslag om utredning av mulighet for bruksendring av vinterhager

Fremmet av: Kristina Haugstveit

Det fremmes et ønske om at styret utreder den tekniske og teoretiske muligheten for at arealene som per d.d. er definert som vinterhager kan endres fra sekundærrom til primærrom. Dersom seksjonseiere ønsker å gjøre endring vil man måtte søke styret enkeltvis om dette og nødvendige tiltak bekostes av eier av den enkelte seksjon. Saken ønskes behandlet i årsmøtet for Grønvoll Allé 42-44 i 2024.

Eiere av enhet 309 har et ønske om å foreta en oppgradering av sin vinterhage, men er usikre på hvorvidt dette vil la seg gjøre ut fra byggets tekniske premisser og reguleringer fra kommunen. Reguleringer fra kommunen påvirker hele eiendomsmassen og må eventuelt ses på samlet. Det kan eksempelvis være en grense for hvor mye areal som kan innregnes som primærrom i bygget samlet sett. Det er også et spørsmål om brannkonseptet i bygget vil tillate slike endringer i samtlige enheter eller kun i noen. Eiere av seksjon 309 har forsøkt å finne ut av om det er mulig å gjøre tiltak for at vinterhagen kan bli et primærrom, men vurderer det som nødvendig å involvere fagekspertise for å få et korrekt svar. Det virker lite hensiktsmessig å vurdere enhet 309 alene da en endring potensielt kan påvirke muligheten for andre seksjonseiere å foreta samme oppgradering dersom det er begrensninger i bygget samlet sett.

Dersom flere ønsker å se på muligheten for å endre vinterhage til primærrom vil det være hensiktsmessig at man i felleskap utreder hvorvidt dette i det hele tatt er mulig og eventuelle konsekvenser av dette. Da vil sameiet i fremtiden med bedre grunnlag kunne behandle søknader fra eiere av de enkelte seksjonene om godkjenning av eventuelle endringer.

Eierbrøken for felleskostnadene må eventuelt endres dersom seksjonseiere gjør oppgraderinger som utvider primærromarealet.

Kontaktinfo for eventuelle avklaringer og spørsmål:

Kristina Haugstveit, tlf. 91 32 93 14 eller epost kristina@haugstveit.no

Jan Ragnar Huse, tlf. 45 86 90 23 eller epost janragnar.huse@skanska.no

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken vedtas.

Styret vil da gå inn i saken, og komme tilbake med en anbefaling som vedtas på et ekstraordinært eller ordinært årsmøte, avhengig av omfang i det arbeidet som må gjøres før styret har en anbefaling klar.

Forslag til vedtak:

Sameiet utreder hvorvidt det er mulig ut fra bygningstekniske forutsetninger, kommunale reguleringer, og eventuelt andre føringer, å foreta oppgraderinger av vinterhagene slik at dette arealet kan gjøres om fra sekundærrom til primærrom dersom seksjonseierne ønsker dette.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Etter årsmøte har sameiet fått følgende styresammensetning:

Styreleder: Rune Larsen (2023-2025)

Styremedlem: Victoria Louise Bekkevold (2024-2026)

Styremedlem: Jan Ragnar Huse (2024-2026)

Møteleder: Rune Larsen

Protokollvitner:

Victoria Louise Bekkevold /s/

Jan Ragnar Huse /s/



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201703877-87 Oppgitt alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Ane Poulsson	Dato: 12.11.2019 Arkivkode: 531
Byggeplass:	GRØNVOLL ALLÉ 42 - 44	Eiendom:	130/139/0/0
Tiltakshaver:	FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM AS, c/o Scandinavian Development AS	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Skole/høyskole	Tiltaksart:	Bruksendring

Midlertidig brukstillatelse 2 - Grønvoll allé 42 - 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for del av rehabilitering og bruksendring av verneverdig, eksisterende industribygg til bolig, skole og påbygg, mottatt 30.10.2019.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for skole 1. etasje og komplettering av utomhusplan.

Gjenstående arbeider

Gjenstående arbeider skal være utført innen 07.11.2019

Andre forhold

Det foreligger samtykke fra Arbeidstilsynet datert 24.10.2019. Arbeidstilsynet gir med hjemmel i arbeidsmiljøloven §18-9 samtykke til planene.

Vilkår i den videre prosessen

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Saksnr: 201703877-87

Side 2 av 2

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Ane Poulsson - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:

FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM AS, c/o Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO, hans.olav.bjork@scd.no



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahis gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningssetaten



ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): 201703877 - 98
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbehandler: Irene Norberg Dato: 21.01.2021

Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 42 - 44 Eiendom: 130/139/0/0
Tiltakshaver: FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM Søker: ARCASA ARKITEKTER AS
AS, c/o Scandinavian Development AS

Tiltakstype: Skole/høyskole Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Grønvoll allé 42 - 44

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering og bruksendring av eksisterende Industribygg til bolig og skole, samt påbygg av en etasje, mottatt 16.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller REV A	A11.0 U1 010	06.03.2017	20/4
Plan 2.etasje REV C	A11.0 A 020	22.08.2017	20/6
Plan 3.etasje REV C	A11.0 A 030	22.08.2017	20/7
Plan 4.etasje REV E	A11.0 A 040	07.12.2017	20/8
Plan tak REV B	A11.0 A 050	22.08.2017	20/9
Snitt A og B REV C	A14.0 A 010	31.08.2017	20/10
Tiltak markert i reguleringskart	D-02		23/3
Situasjonsplan	A10.0 K 0010	01.03.2017	23/4



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

Saksnr: 201703877-98

Side 2 av 2

Landskapsplan	E-L-02	09.02.2017	23/5
Landskapsplan oversikt	E-L-01	09.02.2017	23/6
Plan 1 etasje	A11 0 A 010	02.02.2018	60/5
Fasade nord	A15 0 A 010	02.02.2018	60/6
Fasade sør	A15 0 A 020	02.02.2018	60/7

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 07.11.2019 er med dette oppfylt.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn for gravearbeidene utendørs er ferdigbehandlet.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Irene Norberg - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling sør

Kopi til:

FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM AS, c/o Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO

Plan- og bygningssetaten



ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): 201703877 - 98
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbehandler: Irene Norberg Dato: 21.01.2021

Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 42 - 44 Eiendom: 130/139/0/0
Tiltakshaver: FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM Søker: ARCASA ARKITEKTER AS
AS, c/o Scandinavian Development
AS

Tiltakstype: Skole/høyskole Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Grønvoll allé 42 - 44

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering og bruksendring av eksisterende Industribygg til bolig og skole, samt påbygg av en etasje, mottatt 16.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller REV A	A11.0 U1 010	06.03.2017	20/4
Plan 2.etasje REV C	A11.0 A 020	22.08.2017	20/6
Plan 3.etasje REV C	A11.0 A 030	22.08.2017	20/7
Plan 4.etasje REV E	A11.0 A 040	07.12.2017	20/8
Plan tak REV B	A11.0 A 050	22.08.2017	20/9
Snitt A og B REV C	A14.0 A 010	31.08.2017	20/10
Tiltak markert i reguleringskart	D-02		23/3
Situasjonsplan	A10.0 K 0010	01.03.2017	23/4

Plan- og bygningssetaten
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

Saksnr: 201703877-98

Side 2 av 2

Landskapsplan	E-L-02	09.02.2017	23/5
Landskapsplan oversikt	E-L-01	09.02.2017	23/6
Plan 1 etasje	A11 0 A 010	02.02.2018	60/5
Fasade nord	A15 0 A 010	02.02.2018	60/6
Fasade sør	A15 0 A 020	02.02.2018	60/7

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 07.11.2019 er med dette oppfylt.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn for gravearbeidene utendørs er ferdigbehandlet.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Irene Norberg - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling sør

Kopi til:
FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM AS, c/o Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201703877-71 Oppgås alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Ane Poulsson	Dato: 25.07.2019 Arkivkode: 531
Byggeplass:	GRØNVOLL ALLÉ 42 - 44	Eiendom:	130/139/0/0
Tiltakshaver:	FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM AS, c/o Scandinavian Development AS	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Skole/høyskole	Tiltaksart:	Bruksendring

Midlertidig brukstillatelse - Grønvoll allé 42 - 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for del av rehabilitering og bruksendring av verneverdig, eksisterende industribygg til bolig, skole og påbygg, mottatt 08.07.2017

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for boliger 2., 3. og 4. etasje, trapperom 1. etasje, deler av U. etasje og utomhusplan som vedlagte tegninger i søknad for midlertidig brukstillatelse viser.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse kan gis er under forutsetning av at foringene i vedlagt notat fra Rambøll, datert 24.06.2019 følges.

Gjenstående arbeider

Det foreligger bekreftelse på at gjenstående arbeider er utført 24.07.2019.

Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten bekrefter å ha mottatt sluttokumentasjon for bygg tiltaket datert 19.06.2019.

Rekkefølgekrav

Sentral Tverrforbindelse mellom Malerhaugveien i vest og Grønvoll allé i øst og torg er bekreftet sikret opparbeidet i henhold til rekkefølgebestemmelsene. Dette er bekreftet i e-post datert 05.03.2018 fra tiltakshaver med kopi at beløpet er innbetalt til Eiendoms- og byfornyelsesetaten, den 02.03.2018.

Saksnr: 201703877-71

Side 2 av 2

Vilkår i den videre prosessen

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdiggjøst innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.07.2019 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Vedlegg:
Notat fra Rambøll, datert 24.06.2019

Kopi til:
FYRSTIKKALLEEN 17 EIENDOM AS, c/o Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO, hans.olav.bjork@scd.no



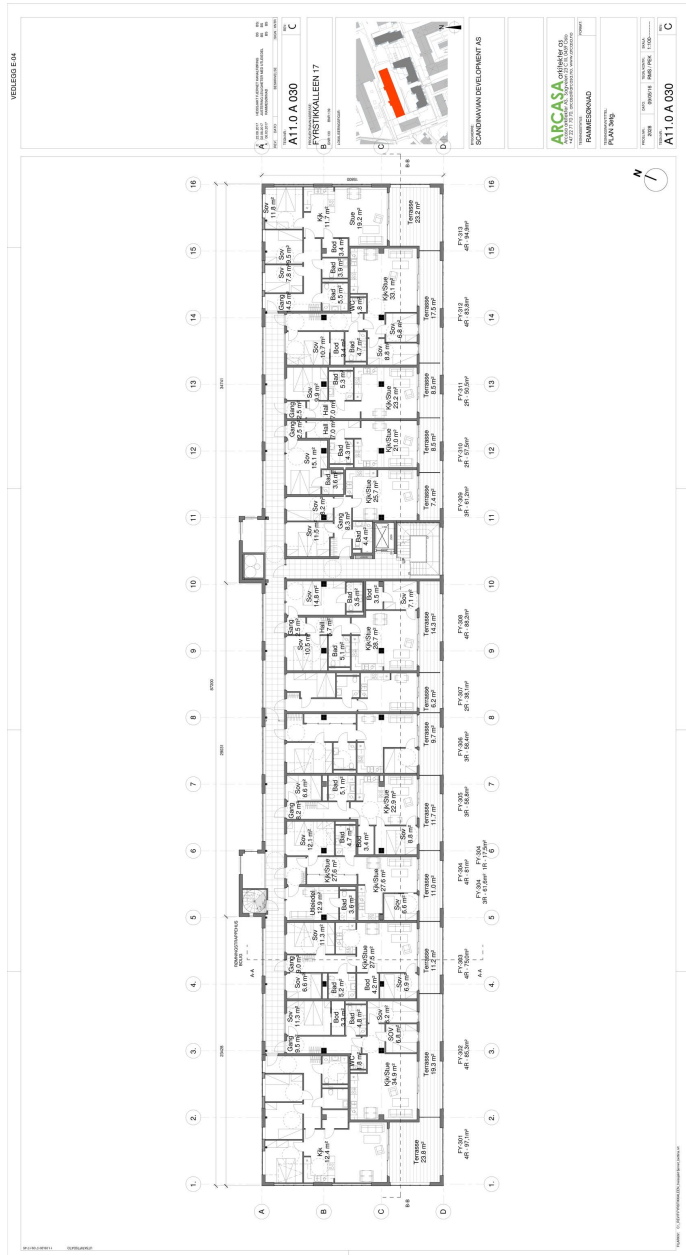
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahis gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:


21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 049 823 MVA

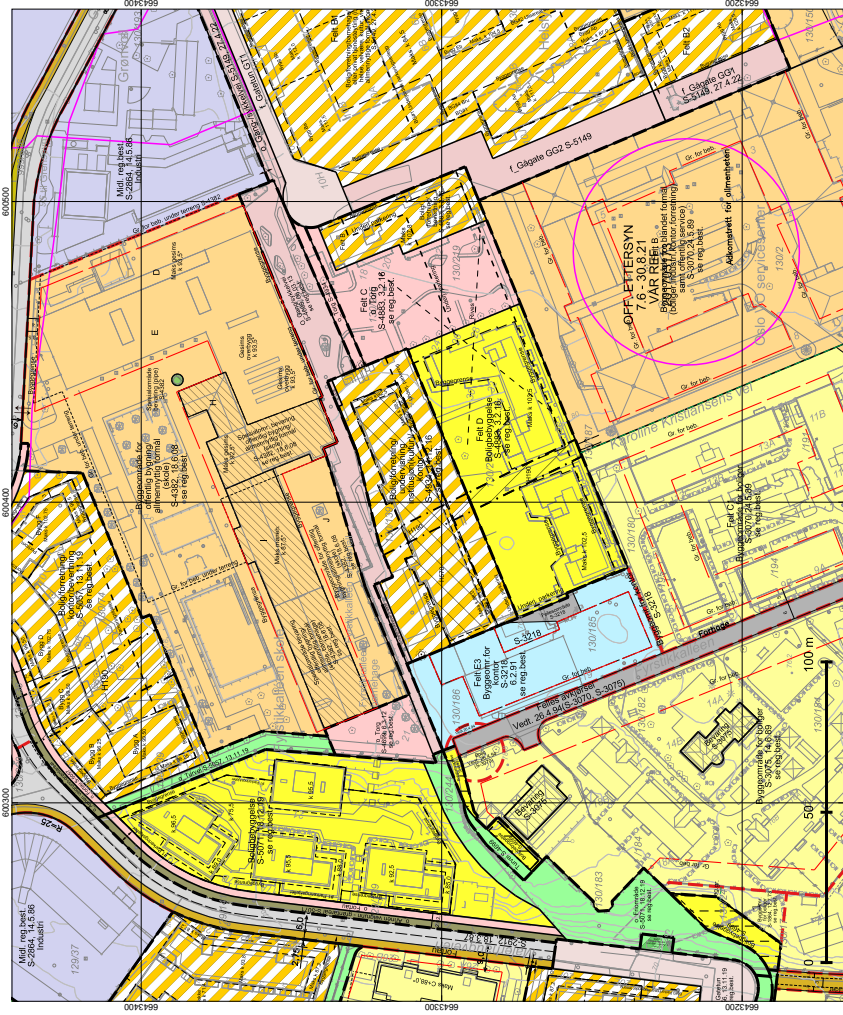




* reguleringskollhvåys med Oslo bysil som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kollhvåysen.


© Plan- og bygningsvesen, Oslo kommune

	
Dato: 13.02.2025 Bruker: tas Milesøkk 1:100 Ekvivalens 1m Koordinat system: EUREFER99 - UTM zone Høyde referanse: - Reguleringsplan: Se reg.besl. - Bakgrunnskart: N22000	
Originalformat: A3 Adresse: GRØNVOLLALLE 42	
Gnr/Bnr: 130139 PlottID/Besl.nr.: 327063/ 6505541	
Deres ref.: 42404/ LANIL@MNSNOP	
Kommentar:	
Reguleringskart - Kartutvalget gjelder vertikalnivå 1 - Kartet er utarbeidet i henhold til den regulerende vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedekklarer: KDP-17 - KDP-17 ikke registrert naturmengd inntil karutvalget er ferdig - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsøking. Kan ikke brukes til byggesak.	
Oppsettet reguleringskartet gir rammer for høyder på planlagte byggprosjekt ut fra den regulerende vertikalnivå 2 - Reguleringsplanen kan vedtas. Det nye sammensatte reguleringskartet viser den regulerende vertikalnivå 2 og originale vertikalnivå 2 er fjernet fra Saksmøtet.	
Se tegningstekst på eget ark	






























































* reguleringskollhvåys med Oslo bysil som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kollhvåysen.

© Plan- og bygningsvesen, Oslo kommune

	
Dato: 13.02.2025 Bruker: tas Milesøkk 1:100 Ekvivalens 1m Koordinat system: EUREFER99 - UTM zone Høyde referanse: - Reguleringsplan: Se reg.besl. - Bakgrunnskart: N22000	
Originalformat: A3 Adresse: GRØNVOLLALLE 42	
Gnr/Bnr: 130139 PlottID/Besl.nr.: 327063/ 6505541	
Deres ref.: 42404/ LANIL@MNSNOP	
Kommentar:	
Reguleringskart - Kartutvalget gjelder vertikalnivå 2 (avs. på bakkenivå). I tillegg finnes den regulerende vertikalnivå 2 Gjeldende kommunedekklarer: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmengd inntil karutvalget er ferdig - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsøking. Kan ikke brukes til byggesak.	
Oppsettet reguleringskartet gir rammer for høyder på planlagte byggprosjekt ut fra den regulerende vertikalnivå 2 - Reguleringsplanen kan vedtas. Det nye sammensatte reguleringskartet viser den regulerende vertikalnivå 2 og originale vertikalnivå 2 er fjernet fra Saksmøtet.	
Se tegningstekst på eget ark	

Tegnforklaring - kommuneplan

	Falld		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (turnell)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Marksgrense		Havn, eksisterende
	Planegrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (turnell), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg, eksisterende		Grenstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grenstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvart
	Jernbane (turnell), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (turnell), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turnell		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
	Barnebane (ikke juridisk)		Falld
	Fjordtrett (ikke juridisk)		Sjøbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Sjøbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Besluttelsesgrense		H70 - Bevaring kulturmiljø
	Aktivisjonsareal		H70 - Bredlagging for regulerig etter pbl
			H10 - 1 - Omforming (telling og høyesteleddinger)
			H10 - 2 - Omforming (telling og høyesteleddinger)
			H20 - 1 - Omforming (telling og høyesteleddinger)
			H20 - 2 - Omforming (telling og høyesteleddinger)
			H10 - Nedlagte drinkvarm
			H10 - Andre skingsoner
			H10 - 1 - Kvikkleie
			H10 - 2 - Skjærang
			H20 - 1 - Stormfo
			H20 - 2 - Ekvelfom
			H30 - 1 - Døpni



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

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.

489 56 666



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



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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmedler 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

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 angreerett 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Grønvoll allé 42 0661 OSLO

Betegnelse: Gnr 130, bnr 139, snr 16 (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

