

Grefsenveien 21C



Velkommen til

Grefsenveien 21C



Salgsoppgaven produsert 19. juli 2024

SANDAKER

Strøken leilighet med innflytningsklar og god standard | Balkong & heis | Bad 2022 | V.V & fyring inkl

Prisantydning	3 900 000,-
Fellesgjeld	261 294,-
Omkostninger	105 370,-
Totalpris	4 266 664,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 040,-
BRA-i	27 kvm
Totalt BRA	30 kvm
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1936

Megler	Silje Marie Johansen
Telefon	452 39 084
E-post	s.johansen@nordvikbolig.no
Megler 2	Oda Sagstuen
Telefon	932 20 294
E-post	o.sagstuen@nordvikbolig.no




Morocco



Kort fortalt

Silje M. Johansen har gleden av presentere flotte Grefsenveien 21C!

En lekker og moderne leilighet med attraktiv beliggenhet på Sandaker. Hele leiligheten holder en god standard med moderne og tidsriktige farge- og materialvalg. Her får du en sosial og arealeffektiv planløsning som inneholder åpen stue og kjøkken løsning, sovealkove og bad fra 2022.

Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet i umiddelbar nærhet til kollektivtransport, Storo og idylliske Torshovdalen.

Kort fortalt:

- Innflytningsklar standard
- Lukket sovealkove m/vindu
- Perfekt førstagangskjøp
- Høyt og luftig i 4. etasje med heis
- Flott brannbalkong, vendt ut mot rolige omgivelser
- IN-ordning
- V.vann & fyring inkl.
- Nydelig, skjermet bakgård
- Rett ved kollektivtransport

Arealer og innhold

BRA-i:	27 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	30 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og alkove
Total BRA: 27 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Grefsenveien 21C

4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




SELF
LOVE
CLUB






SELF
LOVE
CLUB












SELF
LOVE
CLUB






SELF
LOVE
CLUB




















A

Informasjon

Grefsenveien 21C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0093/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Grefsenveien 21C, 0482 OSLO
Gnr 224, bnr 164, snr 42 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Atelier Vih AS

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
261 294,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 161 294,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
104 020,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
105 370,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 070,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 266 664,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 279 364,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 27 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 30 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 27 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og alkove
Total BRA: 27 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-e (eksternt bruksareal) for underetasjen er bod fremvist av selger som leiligheten disponerer.
TBA (terrasse- og balkongareal) for 4. etasje er ideell andel av brannbalkongen (fra leilighetens venstre side og helt til rekkverk). Dette er ikke kontrollert opp mot hva som er gjeldende i sameiet.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, alkove og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3 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.

Standard

Entré:
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å hegne fra seg yttertøy og sko. Entréen har lysmalte vegger og pent laminatgulv.

Stue/Kjøkken:
Lys og delikat stue med en åpen og sosial løsning mot kjøkkenet. Rommet er malt i behagelige og tidsriktige farger med lyst laminatgulv. Det er plass til sofa, spisebord og annet ønsket møblement. De store vindusflatene slipper godt inn med naturlig lys i rommet og skaper en luftig atmosfære. Oppvarming via radiator.

Det er også plass til å montere TV på vegg i sovealkoven.

Stilrent IKEA-kjøkken fra 2021 med moderne, glatte fronter og laminert benkeplate. Det er godt med oppbevaring- og benkeplass. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kullfiltervifte over stekesonen.

Balkong:
Det er utgang fra stue til en flott sør-øst vendt brannbalkong på ca. 3m^2 med plass til utemøbler. Balkongen vender ut mot en rolig og flott bakgård.

Bad:
Pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Badet ble modernisert i regi av sameiet i desember 2022. Innredningen består av servantskap med skuffeseksjon, speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Badet har gulvvarme og downlights i taket. Rommet har naturlig ventilasjon.

Alkove:
Flott alkove med gode lysforhold. Alkoven har en lekker glassvegg i svart profil

som skiller stuen, og byr på plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler. Oppvarming via radiator montert på veggen.

Parkering

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 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)? - 3. juni 2024
Selges eiendommen på vegne av noen andre? - Ja, Atelier ViH AS
Har du kjennskap til eiendommen? - Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? - Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Polisenummer: 959120
Forsikret i: Frende

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Bad ble totalrenovert i Desember 2022, av Sans Bygg AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Bad ble totalrenovert i Desember 2022, av Sans Bygg AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Sans Bygg er ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. HR prosjekt er ansvarlig for uavhengig kontroll av fuktsikring våtrom. Byggesaken kan søkes opp på: http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sakinnsyn Det er en byggesak for hele blokka. For å søke opp byggesaken skriver du inn adressen: Grefsenveien 21

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært Ifbm. rehabilitering av trikkeskinner i Grefsenveien, har man i etterkant fått oversvømmelser ved hvert regnfall (2021). Dette har nå blitt utbedret, og verken tidligere eiere eller meg selv har merket noe til det i egen bo og området rundt siden.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Trygg Elektro, Granrud Elektro og Robust Elektro Trygg Elektro Kjøkken og Granrud Elektriske Bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, i slutten av 2021 gjennomførte Elvia kontroll av vårt El-anlegg. Avvikene - som nå er utbedret og lukket - var: manglende felles nøkkel til el-skap og ulåste el-skap var et avvik, noen løse kabler i oppgang C, samt dårlige taklamper i fellesvaskeri. IKT-elektro har utført oppdraget, og styret er fornøyd med samarbeidet og leveransen. 2024: Elektriker oppgraderte beskrivelser i sikringsskap/kontrollerte sikringsskap i forbindelse med flytting av kjøkken. Samme dokumenter som ligger vedlagt under punktet "Arbeids på el-anlegg og installasjoner".

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

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, avventer svar fra styret.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei, avventer svar fra styret.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Nei, avventer svar fra styret.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært. I forbindelse med oppussing av leiligheten i 2024, ble kjøkken flyttet ut i stue for å etablere soverom/alkove løsning. Alt av rørlegger og elektriker arbeid er utført av faglærte, vedlagt dokumentasjon. Faglært snekker utførte montering av skyvedørene til alkoven. Gulvlegging og maling er utført av nåværende eier/egeninnsats.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, i 2023: Utført radonmåling i 2 etasje i oppgang B mot trikkeskinnene. Ligger innenfor anbefalte verdier.

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)
- Ja, ifbm. rehabilitering av trikkeskinner i Grefsenveien, har man i etterkant fått oversvømmelser ved hvert regnfall (2021). Dette har nå blitt utbedret, og verken tidligere eiere eller meg selv har merket noe til det i egen bod eller området rundt siden.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja, samme som tidligere pkt. I slutten av 2021 gjennomførte Elvia kontroll av vårt el-anlegg. Avvikene - som nå er utbedret og lukket - var: manglende felles nøkkel til el-skap og ulåste el-skap var et avvik, noen løse kabler i oppgang C, samt dårlige taklamper i fellesvaskeri. IKT-elektro har utført oppdraget, og styret er fornøyd med samarbeidet og leveransen. 2024: Elektriker oppgraderte beskrivelser i sikringsskap/kontrollerte sikringsskap i forbindelse med flytting av kjøkken. Samme dokumenter som ligger vedlagt under punkt "Arbeid på el-anlegg og installasjoner".

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, 1. Vinteren 2024 ble det oppdaget at det har vært rotter innom i kjelleren. Borettslaget hyret straks inn skadedyrskontroll på befaring samme vinter. Ikke hørt noe siden. 2. Fra 2021: Etter melding fra to enheter i oppgang A har Rentokil skadedyrskontroll inspisert leiligheter i 2 etasje, og lagt ut limfeller i leiligheter. Det ble ikke funnet noen kakerlakker under inspeksjonen. Planen videre er at Rentokil kommer til å behandle leiligheter i 2 etasje med giftåte. I tillegg vil de behandle leiligheter 101, 201, 301, 401, 501 og 601 i oppgang A.

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

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei, avventer svar fra styret.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja, takstrapport fra juli 2024.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja, areal er oppgitt i takstrapport fra 2024.

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?
Ja, det skal legges vannrør gjennom bydel Sagene. Se vedlagt informasjonsbrev fra Oslo Kommune. Da jeg ringte inn for å få mer informasjon rundt prosjektet, var det liten sannsynlighet for at denne leiligheten vil bli påvirket av støy da den ligger et godt stykke unna der arbeidet skal utføres.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Bygning generelt,
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig pusset. Taket er flatt og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og balkongdør med 2-lags glass fra 1990. Entredør er fra 2015.

Følgende forhold er kommentert med TG2:

Vinduer og dører:
Balkongdør har hard vrider. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må

påregnes.
Anbefalte tiltak: Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover løpende vedlikehold/justeringer.

Kjøkken - Avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
Anbefalte tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannbåren varme:
Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Følgende forhold er kommentert med TG-IU:
Elektrisk:
Boligen har et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Selger har dokumentasjon for det henne har gjort.
Anbefalte tiltak: Boligen har et el-anlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral:
Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert. 2016: Konvertering til fjernvarme.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

Varmtvannsbereder:
Se punkt om varmesentral da berederen vil være en del av dette.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.
Det ble bygget om til fjernvarme i 2016.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 040,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 28.06.24 utgjør kr. 4.106,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader: 2.122,-
Kapitalkostnad lån 1: 1.725,-
Internett: 259,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 799 016,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 036 260,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Grefsenveien 21, orgnr. 975503933

Om sameiet

Sameiet Grefsenveien 21 består av 69 seksjoner.

Sameiet Grefsenveien 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975503933, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Grefsenveien 21 A, B og C.

Styrets arbeid:
Sameiet har vært gjennom omfattende rehabiliteringsarbeid som har krevd enormt mye innsats. Fasadeoppussing og tak er blitt rehabilitert. Samt sluttføring av rørfornying. Styret har også satt i gang og sluttført oppussing av tak i leilighetene i 5 etasje.

Styret har vært i dialog med GlobalConnect og tegnet nytt internettabonnenter som gjør at kostnaden reduseres med ca. 50kr pr leilighet.

Styret har sporadisk hatt kontakt med vaktmester om generelt vedlikehold.

Det ble avholdt ekstraordinært møte i april/mai grunnet uforutsett høy kostnad knyttet til fasade- og takoppussing. Styret har advokat på saken som bistår.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2020 Rehabilitering av heiser
2018 Nytt fiber/internett leverandør
2017 Ny vaskemaskin i opppgang C
2017 Utskiftning av kjellervinduer og dører
2017 Innregulering av varmeanlegg
2016 Konvertering til fjernvarme
2016 Reparasjon av heiser
2015 Takomtekking
2014 Nye stoppekraner
2012 Nye varmtvannsberedere
2011 Rens av ventilasjonsanlegget
* se vedlagt årsberetning for fullstendig liste over vedlikehold i borettslaget.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiet skal informeres om eierforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 261 294,- pr. 15.01.2025

Selskapets totale lån og vilkår pr. 28.06.24:
* OBOS03-98207989525 - Annuitets lån - 12 terminer - 1.486.282,- - Restløpetid 7 år 6 md. - Flytende rente 6,95%
* OBOS04-98208023780 - Annuitets lån - 12 terminer - 22.158.598,- - Restløpetid 23 år 4 md. - Flytende rente 6,95%
* OBOS05-98208348329 - Annuitets lån - 12 terminer - 1.498.899,- - Restløpetid 29 år 11 md. - Flytende rente 6,95%

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av

andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andel av fellesgjeld pr. 28.06.24 utgjør kr. 264.196,-.

OBOS03-98207989525
Annuitet, 12 terminer pr år
Restsaldo: 1.486.282,-
Restløpetid: 7 år 6 md.
Flytende rente: 6,95%
Andel av saldo: 13.291,-

OBOS04-98208023780 (IN-ordning)
Annuitet, 12 terminer pr år
Restsaldo: 22.158.598,-
Restløpetid: 23 år 4 md.
Flytende rente: 6,95%
Andel av saldo: 237.504,-

OBOS05-98208348329
Annuitet, 12 terminer pr år
Restsaldo: 1.498.899,-
Restløpetid: 29 år 11 md.
Flytende rente: 6,95%
Andel av saldo: 13.401,-

Borettslaget har IN-ordning på lånet OBOS04-98208023780, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Dette kan gjøres to ganger i året: 30.05 og 30.11. Det påløper en engangskostnad på kr 1 950,-

Ved nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 1.725,- og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 2.381,-. Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 26.692,-, etter dagens lånebetingelser.

Fellesformue

Kr 3 021,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viser et underskudd på kr. 4 883 419,-.
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Sameiet har naturlig ventilasjon. Det er derfor ikke tillatt å koble ventilatorer på sameiets ventilasjonssystem.
- Blomsterkasser skal være innenfor rekkverket.
- Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes. Sameierne er selv ansvarlig for utbygging av vinduer og dører.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80650638

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 291 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon/andel/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et attraktivt boligområde på Sandaker i Oslo, med kort gangavstand til handlegater, kafeer, et variert servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Selv om området er meget sentralt, er det likevel rolig og barnevennlig.

Området rundt Lillo Gård har vært gjennom større utbyggelser de siste årene. Resultatet av dette er et meget attraktivt nabolag. "Elvebredden" er også et barnevennlig område med flere parkanlegg, og først og fremst Akerselva Miljøpark som strekker seg fra sentrum og helt inn i Maridalen. Her befinner du deg midt, mellom Oslo sentrum og marka, med gangavstand til det meste av forretnings- og servicetilbud i Storo, Nydalen, Sandaker, Torshov og Sagene.

Akerselva renner gjennom området og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer (en av de rett utenfor leiligheten her) og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger ikke langt unna leiligheten. Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski- man er garantert en opplevelse. Voldsløkka er også et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren.

Området har et godt sports- og aktivitetstilbud. Voldsløkka er et stort område i Oslo med flere idrettsbaner og i Torshovparken er det mulighet for aking om vinteren, og sommerstid er det mulighet for ballspill på sandvolleybane og basketbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf. I gangavstand fra

boligen er det flere flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken og Muselunden.

Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester er heller ikke langt fra leiligheten. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol. matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

Sandaker har et godt kollektivtilbud med både buss, trikk og T-bane. Trikken stopper like utenfor boligen med linje 11, 12 og 13. Bussen med rute 30 og 58 stopper i Sandakerveien, og Storo T-banestasjon er kun noen minutter unna.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til flere barnehager, ungdomsskoler og Fernanda Nissen barneskole, som ble bygget i 2016. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet - storbyuniversitetet og Tannlegehøyskolen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for Rørutskifting og slukbytte i forbindelse med modernisering av 69 bad på eiendommen datert 24.01.2023.

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

Godkjente byggetegninger avviker fra dagens planløsning. Kjøkkenet er flyttet ut, og hvor det nå er etablert en alkove som i dag er innredet med seng. Leiligheten er byggegodkjent som hybel og har ikke noe opprinnelig godkjent soverom.

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

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

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

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-

2255. Øvrige bestemmelser S-5142 (andre sikringssoner og vannforsyningsanlegg). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:

Grefsenveien 19 - Fasadeendring og hulltaking til hemsetrapp - Saksnummer: 202303963
Mottatt sak: 14.03.2023
Status: Rammetillatelse gitt: Tiltaket omfatter hulltaking for trapp til hems, innsetting av takvinduer, installering av WC på hems, og bytte ut verandadører

Sandakerveien og Nycoveien - Opparbeidelse av vei - Saksnummer: 202300974
Mottatt sak: 18.01.2023
Status: Endret tillatelse gitt
Sandakerveien/Nycoveien skal oppgraderes mellom Vitaminveien i nord, og Treschows gate i sør. Strekningen er ca. 650 meter lang, lokalisert på Storo-Lillo i bydel Sagene. Det skal tilrettelegges for syklende og gående samtidig med en generell oppgradering. Det skal plantes trær og legges til rette for lokal overvannshåndtering.

Pågående plansaker:
- Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljergulering - 202212601
- Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Detaljregulering - 202214970

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/164/42:
10.01.1940 - Dokumentnr: 400181 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1953 - Dokumentnr: 402610 - Erklæring/avtale
ang begrensninger i utleiemulighetene
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1974 - Dokumentnr: 504463 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 3,000
PRIORITET ETTER: 90%
AV FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1974 - Dokumentnr: 504463 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/4475
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 69 SEKSJONER

Rettighet i annen eiendom:
28.04.2000 - Dokumentnr: 24120 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:10
Rett til bruk av uteareal m.fl. samt plikt til utbedring av utearealet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, bolig- og eid.etaten
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.

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 44 141,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 509,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 116 852,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

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 27. januar 2025

Megler

Silje Marie Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Megler 2

Oda Sagstuen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93220294

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling
Org. nr.: 930359815


A

Vedlegg

Grefsenveien 21C

Grefsenveien 21C
0482 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1936
BRA: 30 m^2
BRA-i: 27 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	4	0	3

Supertakst
GNR: 224 BNR: 164 SNR: 42
Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Grefsenveien 21C
0482 Oslo

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 funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket 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), etasjeskiller, 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 eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/20770

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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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 rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Balkongdør har hard vrider.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover løpende vedlikehold/justeringer.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Selger har dokumentasjon for det henne har gjort.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.
2016: Konvertering til fjernvarme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Se punkt om varmesentral da berederen vil være en del av dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.7.2024	**23.7.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Atelier Vih As** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug** Telefon: **45276275**
Firma: **Komplett taksering AS** Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



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: **Grefsenveien 21C, 0482 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	224	Bruksnr:	164	Festenr:	
Seksjonsnr:	42	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1936						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig pusset. Taket er flatt og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

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 måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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 måleverdige arealer som skyldes skråtak 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://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder vla 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	27	27	0	0	3
U. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	**30**	**27**	**3**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	27	27	0	Entre, stue/kjøkken bad og alkove.	
Totalt m²	**27**	**27**	**0**		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) for underetasjen er bod fremvist av selger som leilighetenen disponerer.
TBA (terrasse- og balkongareal) for 4. etasje er ideell andel av brannbalkongen (fra leilighetens venstre side og helt til rekkverk). Dette er ikke kontrollert opp mot hva som er gjeldende i sameiet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sør-øst vendt brannbalkong med ideell del på ca3 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når og omfang men synlig at det er gjort noe med overflater.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Rekkverkshøyden er målt til 82 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkongen er tekket med med en form for epoxy maling.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering EI30/35dB	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er fra 1990. Entredør er fra 2015.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Balkongdør har hard vrider.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover løpende vedlikehold/justeringer.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 7 mm.
Ved enkel nivellering i sikoven registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 7 mm.

Toleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

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 fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra Ikea montert i 2021 og flyttet i 2024 med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ettgreps blandebatteri fra Ikea. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekovn og platetopp.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlig avløp i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

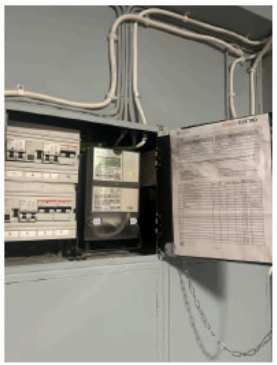
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering avkjøkken og bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nåværende eier har fått utført dette med dokumentasjon - Flytte kjøkken til stue og inst nytt soverom. Lage ny kursfortegnelse.	
Det elektriske anlegget er oppgradert etter byggeår men ukjent årstall og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Selger har dokumentasjon for det henne har gjort.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektroviksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 ei-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Reguleringsventiler er byttet etter byggeår men ukjent årstall.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert. 2016: Konvertering til fjernvarme.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Se punkt om varmesentral da berederen vil være en del av dette.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.	

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad modernisert i regi av sameiet i desember 2022.	
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring 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
Utstyrt med naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ettgreps blandebatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Arbeidet er	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. feb. 2025

Oppdragsnummer
34-0093/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grefsenveien 21C, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Atelier Vih AS v/ Vilde Heimdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Atelier ViH AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 959120
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble totalrenovert i Desember 2022, av Sans Bygg AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble totalrenovert i Desember 2022, av Sans Bygg AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg er ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. HR prosjekt er ansvarlig for uavhengig kontroll av fuktsikring våtrom. Byggesaken kan søkes opp på: http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sakinnsyn Det er en byggesak for hele blokka. For å søke opp byggesaken skriver du inn adressen: Grefsenveien 21

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ifbm. rehabilitering av trikkeskinner i Grefsenveien, har man i etterkant fått oversvømmelser ved hvert regnfall (2021). Dette har nå blitt utbedret, og hverken tidligere eiere eller meg selv har merket noe til det i egen bo og området rundt siden.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trygg Elektro, Granrud Elektro og Robust Elektro Trygg Elektro Kjøkken og Granrud Elektriske Bad

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

Når ble kontrollen utført? I slutten av 2021 gjennomførte Elvia kontroll av vårt El-anlegg. Avvikene - som nå er utbedret og lukket - var: manglende felles nøkkel til el-skap og ulåste el-skap var et avvik, noen løse kabler i oppgang C, samt dårlige taklamper i fellesvaskeri. IKT-elektro har utført oppdraget, og styret er fornøyd med samarbeidet og leveransen. 2024: Elektriker oppgraderte beskrivelser i sikringsskap/kontrollerte sikringsskap i forbindelse med flytting av kjøkken. Samme dokumenter som ligger vedlagt under punktet "Arbeids på el-anlegg og installasjoner"

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har skiftet alt av rør og avløp under våtromsrehabiliteringen, utført av Sans Bygg

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke styret oversikt på

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?

Ja

Beskriv: Sameiet har naturlig ventilasjonsanlegg. Anlegget ble renset under våtromsrehabilitering. Flere seksjoneiere har klaget på dårlig ventilasjon. Styret er i en prosess for å se på ulike løsninger på installasjon av vifter eller lignende på tak. Forslag blir presentert på årsmøte i mai/juni. Uvisst når det har vært kontroll på sentralfyr.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av leiligheten i 2024, ble kjøkken flyttet ut i stue for å etablere soverom/alkove løsning. Alt av rørlegger og elektriker arbeid er utført av faglærte, vedlagt dokumentasjon. Faglært snekker utførte montering av skyvedørene til alkoven. Gulvlegging og maling er utført av nåværende eier/egeninnsats.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2023: Utført radonmåling i 2 etasje i oppgang B mot trikkeskinnene. Ligger innenfor anbefalte verdier.

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)

Ja

Beskriv: ifbm. rehabilitering av trikkeskinner i Grefsenveien, har man i etterkant fått oversvømmelser ved hvert regnfall (2021). Dette har nå blitt utbedret, og hverken tidligere eiere eller meg selv har merket noe til det i egen bod eller området rundt siden.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Samme som tidliger pkt. I slutten av 2021 gjennomførte Elvia kontroll av vårt el-anlegg. Avvikene - som nå er utbedret og lukket - var: manglende felles nøkkel til el-skap og ulåste el-skap var et avvik, noen løse kabler i oppgang C, samt dårlige taklamper i fellesvaskeri. IKT-elektro har utført oppdraget, og styret er fornøyd med samarbeidet og leveransen. 2024: Elektriker oppgraderte beskrivelser i sikringsskap/kontrollerte sikringsskap i forbindelse med flytting av kjøkken. Samme dokumenter som ligger vedlagt under punkt "Arbeid på el-anlegg og installasjoner"

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: 1. Vinteren 2024 ble det oppdaget at det har vært rotter innom i kjelleren. Borettslaget hyret straks inn skadedyrskontroll på befaring samme vinter. Ikke hørt noe siden. 2. Fra 2021: Etter melding fra to enheter i oppgang A har Rentokil skadedyrskontroll inspisert leiligheter i 2 etasje, og lagt ut limfeller i leiligheter. Det ble ikke funnet noen kakerlakker under inspeksjonen. Planen videre er at Rentokil kommer til å behandle leiligheter i 2 etasje med giftåte. I tillegg vil de behandle leiligheter 101, 201, 301, 401, 501 og 601 i oppgang A.

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

Ja

Beskriv: Noen leiligheter har hatt utfordringer med tilstrekkelig varme i radiatorene, men dette er blitt fortløpende reparert av rørlegger.

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: Takstrapport fra juli 2024

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt i takstrapport fra 2024

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

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

Beskriv: Det skal legges vannrør gjennom bydel Sagene. Se vedlagt informasjonsbrev fra Oslo Kommune. Da jeg ringte inn for å få mer informasjon rundt prosjektet, var det liten sannsynlighet for at denne leiligheten vil bli påvirket av støy da den ligger et godt stykke unna der arbeidet skal utføres.

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?
Ja

Beskriv: Det har vært en uenighet med nabo ang støy, der denne og to andre leiligheter i sameiet har vært involvert. Styret har nå bedt seksjonseier om å si opp leiekontrakt med leietakeren det gjeldet, og vedkommende er bedt om å flytte ut. Jeg er imponert over måten styret har håndtert dette, og ønsker å legge til at utover denne situasjonen er det et godt sameie å bo i, med hyggelige naboer og et veldig bra styre.

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?
Ja

Beskriv: Kjøkkenet er flyttet fra sin opprinnelige plass, for å lage soverom. Arbeid utført av faglærte rørleggere og elektrikere. Dokumentasjon på styregodkjennelse ligger vedlagt.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0093/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Heimdal, Vilde	**2025-02-01**

Identifikasjon

bankID Heimdal, Vilde

SIGNICAT

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

7911005 5970/42 28.06.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.06.2024.

Boligselskap: 5970, Sameiet Grefsenveien 21
Organisasjonsnr: 975.503.933
Eier: Atelier Vih As
Leieobjekt: 42
Seksjonsnummer: 42
Adresse: Grefsenveien 21 C, 0482 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 80650638.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Nøkkelbestilling utføres av forretningsfører v/forvaltningsassistent.
- Styret ønsker oppgitt kjøpers e-postadresse samt tlf.nr.
- Vedlikehold: Sameierne er selv ansvarlig for utbytting av vinduer og dører.
- Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/
- Styret planlegger bytte av taktekke og noe fasadearbeid i 2022, som kostnader ca. kr 1 000 000. Finansieres med låneopptak.
- Det er vedtatt på ekstraordinært årsmøte i januar 2021 at styret får fullmakt til å utrede rør-og våtromsrehabilitering.
- Både taktekke og rør/våtromsprosjekt iverksettes sommeren 2022.
- Felleskostnadene økes med 5% fra 1. januar 2024
- I ekstraordinært årsmøte 30.03.2022 har Sameiet Grefsenveien 21 tiltrådt administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (28.06.24)
* OBOS03-98207989525	A	1.486.282,-	7 år 6 md.	12		Flyt	6,95%
* OBOS04-98208023780	A	22.158.598,-	23 år 4 md.	12		Flyt	6,95%
* OBOS05-98208348329	A	1.498.899,-	29 år 11 md.	12		Flyt	6,95%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.106,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.122,-
Kapitalkostnad lån 1	1.725,-
Internett	259,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	607,-	15.310,-	3.021,-	253.484,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS03-98207989525	13.291,-	192,-
* OBOS04-98208023780	237.504,-	1.719,-
* OBOS05-98208348329	13.401,-	88,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 265.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gry Sundet tlf.0 ev. pr. e-post: gry.sundet@obos.no.

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 de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5970
Sameiet Grefsenveien 21

Velkommen til årsmøte i Sameiet Grefsenveien 21

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 med møte:
Avstemningen åpner 25. juni kl. 23:00 og lukker 28. juni kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5970

Det holdes også et frivillig møte 25. juni kl. 18:00 , Bakhagen.

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.

Fysisk beboermøte 25. juni kl. 18.00
Det vil bli avholdt fysisk møte med beboerne den 25.06.24 kl. 18.00 i bakhagen.

Digital avstemning vil foregå i etterkant av møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer 2024
6. Fastsettelse honorar 2023
7. Heisdør 5 etg oppgang A
8. Balkongtrekk til alle balkonger og terrasser som tidligere
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Grefsenveien 21

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Thomas Ohnstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nicolas Sogge og Amanda Rohde 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. Årsrapport-5970 Sameiet Grefsenveien 21.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 282 000.

Daglig drift: 130 000 (tidligere 120 000 - økt 5% fra fjoråret)

Prosjekt: 152 000 (2% av prosjektene budsjettert til 7 640 000)

Totalt honorar: 282 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 282 000

Sak 6

Fastsettelse honorar 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fått utbetalt kr 120 000 for ekstra arbeid med rehabilitering av rør- og våtromsprosjekt i 2023. Da det ikke foreligger protokollført vedtak må dette tas som et eget punkt på årsmøtet.

Godtgjørelse for styret for 2023 foreslås satt til kr 120 000

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette stemmes for grunnet mye ekstrajobb knyttet til møtevirksomhet med entreprenør, oppfølging av fornøyde og misfornøyde seksjonseiere, samt flere befaringer igjennom året.

Forslag til vedtak

Ekstra styrehonorar for 2023 settes til 120 000

Sak 7

Heisdør 5 etg oppgang A

Forslag fremmet av:
Jan Hugo Jakobsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Heisdøren i 5 etg oppg.A må byttes. Det har i flere år vært problemer med døren som ikke stenger seg helt og dermed blir heisen stående i 5 etg slik at beboere nedover i etasjene ikke får benyttet heisen. Dette er ikke heldig. Det er gjort utbedringer på døren som fører til at den nå smeller igjen så kraftig at det vekker oss som bor i oppgangen hver gang den benyttes om natten. Dette må bli forbedret og det anbefales å bytte hele døren og gjøre jobben skikkelig og ikke bare utbedre på kortsiktig måte.

Styrets innstilling

Styret har blitt anbefalt å ikke bytte heisdør av OTIS (heisleverandør), da dette er en stor utgift. Da sameiet har hatt meget store utgifter over flere år, anbefaler styret å avvente ett år for evt innhente pris og mulig andre løsninger.

Forslag til vedtak

Heisdør 5 etg oppg.A byttes

Sak 8

Balkongtrekk til alle balkonger og terrasser som tidligere

Forslag fremmet av:
Jan Hugo Jakobsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg vil gjerne foreslå at vi tar opp behovet for å sette opp balkongtrekk på alle balkonger igjen slik det var tidligere. Nå som bygget er så fint pusset opp ser det ikke bra at at seksjonseiere selv må sette opp trekk i diverse form og farge, evt ikke ha trekk i det hele tatt. Særlig balkonger mot Grefsenveien må ha trekk da det kan falle ned saker fra balkongene (grunnet feks vind) og da kan styret bli erstatningspliktig dersom det ikke er gjort tiltak for å forhindre dette. Samtidig bør også det estetiske ved bygget ivaretas på en god måte og dermed bør også balkonger mot bakgård ha balkongtrekk slik som før. Det bør gjøres prøver med ulike typer mønster for å sikre at bygget tar seg best mulig ut og flyter inn i nabolagets utforming.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme mot forslaget grunnet store utgifter siste årene. Nytt styre bør innhente tilbud og se om det reelt er mulig å betale uten å øke felleskostnadene ytterligere.

Forslag til vedtak

Alle balkonger/terrasser får installert balkongtrekk på samme måte som slik bygget var kledd med dette før oppussing høsten 2023. Dette skal være på plass innen start av vinter 2024.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kandidat 1 velges på møtet

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

- Kandidat 2 velges på møtet
- Kanditat 3 velges på møtet

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

- Kandidat 4 velges på møtet
- Kandidat 5 velges på møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Malene Myrloft Sandgrav	Grefsenveien 21 A
Styremedlem	Thomas Bjerkholt Ohnstad	Grefsenveien 21 C
Styremedlem	Amanda Rohde	Grefsenveien 21 B
Varamedlem	Ellen Johansen Ormberg	Grefsenveien 21 C
Varamedlem	Nicolas Vallet Sogge	Grefsenveien 21 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på grefsenvn21@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Grefsenveien 21
Sameiet består av 69 seksjoner.
Sameiet Grefsenveien 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975503933, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
224 164

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

Sameiet Grefsenveien 21 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styret har hatt totalt 6 styremøter med fast agenda. Mange av disse møtene har brukt til planlegging og forberedelser til diverse møter med entreprenør og i forbindelse med rehabilitering av fasade og tak.

Sameiet har vært gjennom omfattende rehabiliteringsarbeid som har krevd enormt mye innsats. Fasadeoppussing og tak er blitt rehabilitert. Samt sluttføring av rørfornying.

Styret har også satt i gang og sluttført oppussing av tak i leilighetene i 5 etasje.

Styret har vært i dialog med GlobalConnect og tegnet nytt internettabonnenter som gjør at kostnaden reduseres med ca 50kr pr leilighet.

Styret har sporadisk hatt kontakt med vaktmester om generelt vedlikehold.

Det ble avholdt ekstraordinært møte i april/mai grunnet uforutsett høy kostnad knyttet til fasade- og takoppussing. Styret har advokat på saken som bistår.

Det ble i mai 2023 avholdt dugnad. Foreløpig ingen i mai.

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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bygningsmessig vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 194 025.

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 og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grefsenveien 21.

Lån
Sameiet Grefsenveien 21 har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Grefsenveien 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsenveien 21 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap

pwc

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET GREFSENVEIEN 21
ORG.NR. 975 503 933, KUNDENR. 5970

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 903 668	3 376 164	4 985 000	5 531 000
Andre inntekter	3	1 910	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 905 578**	**3 376 164**	**4 985 000**	**5 531 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-277 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 500	-10 000	-11 000
Andre honorarer	5	-120 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-124 860	-120 040	-124 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-22 534	-10 418	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-10 479 176	-20 736 493	-7 435 000	-1 075 000
Forsikringer		-217 024	-227 104	-242 000	-265 000
Kommunale avgifter	9	-416 955	-350 103	-415 000	-482 000
Energi/fyring	10	-680 656	-639 729	-670 000	-670 000
TV-anlegg/bredbånd		-223 353	-214 047	-220 000	-232 000
Andre driftskostnader	11	-327 070	-280 566	-250 000	-270 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 774 467**	**-22 723 918**	**-9 512 920**	**-3 440 920**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVTALE		**-7 868 889**	**-19 347 754**	**-4 527 920**	**2 090 080**
Innbetalt andel fellesgjeld		4 480 973	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-3 387 916**	**-19 347 754**	**-4 527 920**	**2 090 080**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	67 916	34 158	0	0
Finanskostnader	13	-1 563 418	-275 113	-1 565 000	-2 100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 495 502**	**-240 955**	**-1 565 000**	**-2 100 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 883 419**	**-19 588 710**	**-6 092 920**	**-9 920**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-758 105		
Udekket tap		-4 883 419	-18 830 605		

SAMEIET GREFSENVEIEN 21
ORG.NR. 975 503 933, KUNDENR. 5970

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		23 723	26 315
Forskuddsbetalte kostnader		18 762	17 868
Andre kortsiktige fordringer	14	4 441	0
Driftskonto OBOS-banken		1 566 573	10 728 889
Sparekonto OBOS-banken		147	143
SUM OMLØPSMIDLER		**1 613 646**	**10 773 215**
SUM EIENDELER		**1 613 646**	**10 773 215**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15 , 16	-23 714 024	-18 830 605
SUM EGENKAPITAL		**-23 714 024**	**-18 830 605**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 908 049	21 387 763
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 908 049**	**21 387 763**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 619	70 311
Leverandørgjeld		1 181 256	8 139 477
Påløpte renter		143 808	6 270
Påløpte avdrag		40 938	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 419 621**	**8 216 058**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 613 646**	**10 773 215**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.05.2024
Styret i Sameiet Grefsenveien 21

Malene Myrloft Sandgrav /s/ Thomas Bjerkholt Ohnstad /s/ Amanda Rohde /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er

ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 575 575
Lånekostnad I (adm)	1 043 246
Kabel-TV	214 452
Reg. kap.kost lån 1	70 395
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 903 668**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	1 875
Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 910**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

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 120 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 163, jf. noten om andre driftskostnader.

Styret har i tillegg fått utbetalt kr. 120 000,- for ekstra arbeid med rehabilitering av rør- og våtromsprosjekt. Da det ikke foreligger protokollført vedtak på dette må det taes med som eget punkt under årsmøtet som avholdes 2024. Dersom vedtak ikke fattes må honoraret tilbakebetales. Viser til Eierseksjonsloven § 55.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 159
Andre konsulenthonorarer	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-22 534**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sans Bygg AS, rehabilitering våtrom	-1 858 425
Mivent AS. rehabilitering balkonger	-5 475 527
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-7 333 952**
Drift/vedlikehold bygninger	-547 707
Drift/vedlikehold VVS	-2 522 881
Drift/vedlikehold elektro	-5 244
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 369
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 857
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 574
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 591
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 479 176**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-256 454
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-160 374
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-416 955**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-65 531
Fjernvarme	-615 125
SUM ENERGI / FYRING	**-680 656**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Vaktmestertjenester	-117 722
Renhold ved firmaer	-104 655
Andre fremmede tjenester	-86 580
Trykksaker	-5
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 163
Andre kontorkostnader	-498
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-3 387
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-327 070**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	39 772
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 302

Kundeutbytte fra Gjensidige	24 838
SUM FINANSINNTEKTER	**67 916**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-100 660
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 462 314
Renter på leverandørgjeld	-444
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 563 418**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	4 441
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 441**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-18 830 605
Årets resultat før innbetalt Administrasjonsavtale	-9 364 391
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2023	4 480 973
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-23 714 024**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 875 000	
Nedbetalt tidligere	164 338	
Nedbetalt i år	149 072	
		-1 561 590

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-19 800 000	
Økning i år	-7 600 000	
Nedbetalt tidligere, ordinært	122 899	
Nedbetalt i år, ordinært	449 669	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år Administrasjonsavtale	4 480 973	
		-22 346 459
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-23 908 049**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80650638. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Heis	Det er vedtatt rehabilitering av heiser i 2020. Oppstart er planlagt i august 2020. Dette finansieres i hovedsak med ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne i mars, april, mai og juni. Se nærmere informasjon i innkalling og protokoll fra ekstraordnært møte 16.12.2019
2018 - 2018	Nytt fiber/internett leverandør	HomeNet og sikret at den enkelte får mer frihet og et bedre opplevelse.
2017 - 2017	Ny vaskemaskin i opppgang C	
2017 - 2017	Utskiftning av kjellervinduer og dører	Utskiftning av alle kjellervinduer mot bakgård og 2 stk ytterdører mot bakgård, samt 4 stk. innvendige dører i kjeller
2017 - 2017	Innregulering av varmeanlegg	Tre ting skal gjøres med varmeanlegget i sameiet vårt: 1) Ventiler skal monteres på hovedrørene i kjelleren, 2) ny ventil (IMI Eclipse TRV) og termostat (IMI TRV 300) skal monteres på alle radiatorene i leilighetene

		3) til slutt skal varmtvannsforsyningen i hele bygget balanseres.
2016 - 2016	Konvertering til fjernvarme	Konvertering til fjernvarme fra oljefyr. Anlegget ble ikke innregulert Alle vannrør i teknisk rom ble skiftet samt nye hovedstoppekraner Oljefyr og varmtvannsberedere ble fjernet. Vann ble tilkoblet fjernvarme
2016 - 2016	Reparasjon av heiser	
2015 - 2015	Takomtekking	2015: Sameiet har gjennomført takrehabilitering. Ny takpapp, nye pipehatter, nye overlysvinduer og nye takrenner på overtaket
2014 - 2014	Nye stoppekraner	Nye stoppekraner i fellesarealer samt merking
2012 - 2012	Nye varmtvannsberedere	Nye felles varmtvannsberedere i teknisk rom
2011 - 2011	Rens av ventilasjonsanlegget	
2011 - 2011	Reparasjon av heiser	
2010 - 2011	Tidligere planlagt vedlikehold	Sameiet planlegger takrehabilitering og forprosjekt rør/våtrom 2010/2011
2010 - 2010	Reparasjon av fyranlegg	
2010 - 2010	Nye branndører	Nye branndører i kjeller og teknisk rom samt søppelrom
2009 - 2009	Utskiftning av inngangsdører	Nye inngangsdører i oppganga A, B og C
2008 - 2008	Malt fasade i 1. etasje mot Grefsenveien	

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 25.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.06.24
Selskapsnummer: 5970 **Selskapsnavn**: Sameiet Grefsenveien 21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Ohnstad er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nicolas Sogge og Amanda Rohde er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer 2024

Styrets godtgjørelse settes til 282 000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse honorar 2023

Ekstra styrehonorar for 2023 settes til 120 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Heisdør 5 etg oppgang A

Heisdør 5 etg oppg.A byttes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Balkongtrekk til alle balkonger og terrasser som tidligere

Alle balkonger/terrasser får installert balkongtrekk på samme måte som slik bygget var kledd med dette før oppussing høsten 2023. Dette skal være på plass innen start av vinter 2024.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Kandidat 1 velges på møtet

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Kandidat 2 velges på møtet
- [ ] Kanditat 3 velges på møtet

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Kandidat 4 velges på møtet
- [ ] Kandidat 5 velges på møtet

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Grefsenveien 21

Organisasjonsnummer: 975503933
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 25. juni kl. 23:00 til 28. juni kl. 23:00 og møtet ble avholdt 25. juni 2024, Bakhagen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Ohnstad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nicolas Sogge og Amanda Rohde er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
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: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
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: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer 2024

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 282 000.

Daglig drift: 130 000 (tidligere 120 000 - økt 5% fra fjoråret)

Prosjekt: 152 000 (2% av prosjektene budsjettert til 7 640 000)

Totalt honorar: 282 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 282 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse honorar 2023

Styret har fått utbetalt kr 120 000 for ekstra arbeid med rehabilitering av rør- og våtromsprosjekt i 2023. Da det ikke foreligger protokollført vedtak må dette tas som et eget punkt på årsmøtet.

Godtgjørelse for styret for 2023 foreslås satt til kr 120 000

Styrets innstilling
Styret anbefaler at dette stemmes for grunnet mye ekstrajobb knyttet til møtevirksomhet med entreprenør, oppfølging av fornøyde og misfornøyde seksjonseiere, samt flere befaringer igjennom året.

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstra styrehonorar for 2023 settes til 120 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Heisdør 5 etg oppgang A

Fremmet av: Jan Hugo Jakobsen

Heisdøren i 5 etg oppg.A må byttes. Det har i flere år vært problemer med døren som ikke stenger seg helt og dermed blir heisen stående i 5 etg slik at beboere nedover i etasjene ikke får benyttet heisen. Dette er ikke heldig. Det er gjort utbedringer på døren som fører til at den nå smeller igjen så kraftig at det vekker oss som bor i oppgangen hver gang den benyttes om natten. Dette må bli forbedret og det anbefales å bytte hele døren og gjøre jobben skikkelig og ikke bare utbedre på kortsiktig måte.

Styrets innstilling
Styret har blitt anbefalt å ikke bytte heisdør av OTIS (heisleverandør), da dette er en stor utgift. Da sameiet har hatt meget store utgifter over flere år, anbefaler styret å avvente ett år for evt innhente pris og mulig andre løsninger.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Balkongtrekk til alle balkonger og terrasser som tidligere

Fremmet av: Jan Hugo Jakobsen

Hei,

Jeg vil gjerne foreslå at vi tar opp behovet for å sette opp balkongtrekk på alle balkonger igjen slik det var tidligere. Nå som bygget er så fint pusset opp ser det ikke bra at at seksjonseiere selv må sette opp trekk i diverse form og farge, evt ikke ha trekk i det hele tatt. Særlig balkonger mot Grefsenveien må ha trekk da det kan falle ned saker fra balkongene (grunnet feks vind) og da kan styret bli erstatningspliktig dersom det ikke er gjort tiltak for å forhindre dette. Samtidig bør også det estetiske ved bygget ivaretas på en god måte og dermed bør også balkonger mot bakgård ha balkongtrekk slik som før. Det bør gjøres prøver med ulike typer mønster for å sikre at bygget tar seg best mulig ut og flyter inn i nabolagets utforming.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme mot forslaget grunnet store utgifter siste årene. Nytt styre bør innhente tilbud og se om det reelt er mulig å betale uten å øke felleskostnadene ytterligere.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Kandidat 1 velges på møtet (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kandidat 1 velges på møtet

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kandidat 2 velges på møtet (15 stemmer)
Kanditat 3 velges på møtet (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kandidat 2 velges på møtet
Kanditat 3 velges på møtet

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kandidat 4 velges på møtet (15 stemmer)
Kandidat 5 velges på møtet (15 stemmer)

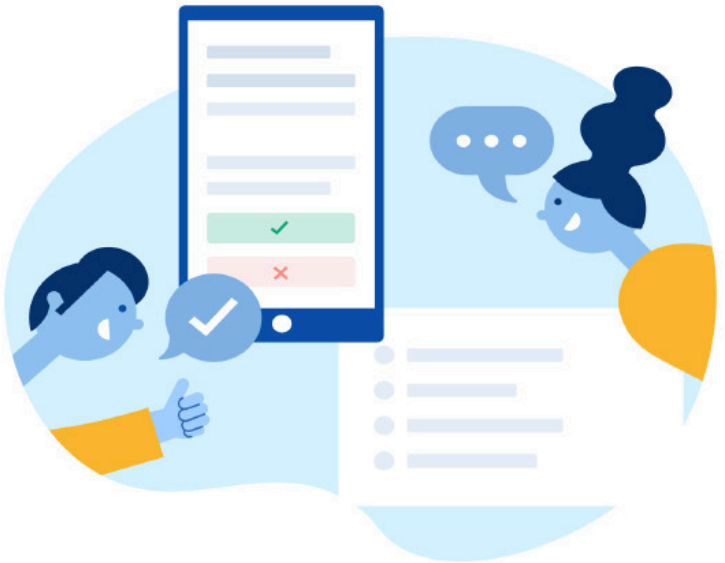
Følgende stilte til valg:
Kandidat 4 velges på møtet
Kandidat 5 velges på møtet

Protokollen signeres av:

Møteleder
Thomas Ohnstad /s/

Protokollvitner
Nicolas Sogge /s/
Amanda Rohde /s/

Transaction 09222115557521417229 Signed TO, NS, AR



Årsmøte 2023

Sameiet Grefsenveien 21

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Grefsenveien 21

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 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5970

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. Prosjekt 2023

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Grefsenveien 21

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Zaffer Khan velges som møteleder

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.

Forslag til vedtak
Henrik Gerhardsen og Amanda Rohde

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.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Malene Myrloft Sandgrav

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

- Amanda Rohde
- Thomas Bjerkholt Ohnstad

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

- Ellen Johansen Ormberg
- Nicolas Vallet Sogge

Sak 7
Prosjekt 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Balkonger - HMS, kan og vil føre til fallende betongbiter fra balkonger som kan treffe fotgjengere.

Rekkverk som ruster og er dårlige utbedres.

2. Ved Befaringer med arkitekt og rådgivende ingeniør på takterrasser ble det oppdaget lekkasje punkter og dårlig utført tetting rundt dører - Dette blir utbedret og er forhåpentligvis en del av årsaken til kondens/ lekkasje i underliggende etasje.

3. Kondens og utbedring av naturlig ventilasjonssystem - Styret har fått en del henvendelses ang kondens/ ventilasjon og engasjerer rådgiver innen ventilasjon for å finne løsninger.

4. Søppelrom - forsøke å utvide og fjerne lukt.

Styrets innstilling
Byggeledelse: HR Prosjekt med Vidar Stenseth

Budsjett: 4 500 000,-

Forslag til vedtak
Følgende prioritering inntil budsjett er nådd.

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Gerhardsen	Grefsenveien 21 B
Styremedlem	Thomas Bjerkholt Ohnstad	Grefsenveien 21 C
Styremedlem	Amanda Rohde	Grefsenveien 21 B
Varamedlem	Ellen Johansen Ormberg	Grefsenveien 21 C
Varamedlem	Nicolas Vallet Sogge	Grefsenveien 21 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post grefsenvn21@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Grefsenveien 21
Sameiet består av 69 seksjoner.
Sameiet Grefsenveien 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975503933, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
224 164

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

Sameiet Grefsenveien 21 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid:

- 5 styremøter: Våtromsrehabelitering, Prosjekt 2023, heis, fjernvarme/radiatorer, Bytte av lamper i kjeller, nytt røropplegg til vaskerommet i oppgang C, ny utekran i bakgård, vindusutbytting

• Større vedlikeholdsprosjekter
- Våtromsrehabelitering, Utskifting av lamper i kjeller, Utskifting av vinduer (seksjonseiers økonomiske ansvar)

• Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Forbedret forsikring etter utført våtromsrehabelitering.
• Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Grefsenveien 19, foreligger nabovarsel.

• Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Mye heisstans og service uttrykking
- Lekkasjer med radiatorer og radiatorer som ikke avgir varme.

• Endring avtaler/nye avtaler
- Forsikring

• Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad? Fremtidige planer:
- Nei
- Dugnad i bakgården med grillmat

• Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
- 1. Balkonger - HMS, kan og vil føre til fallende betongbiter fra balkonger som kan treffe fotgjengere,
2. Vindusutbytting.
3. Ved Befaringer med arkitekt og rådgivende ingeniør på takterrasser ble det oppdaget lekkasjepunkter og dårlig utført tetting rundt dører - Dette blir utbedret og er forhåpentligvis en del av årsaken til kondens/ lekkasje i underliggende etasje.
4. Kondens og utbedring av naturlig ventilasjonssystem - Styret har fått en del henvendelses ang kondens/ ventilasjon og engasjerer rådgiver innen ventilasjon for å finne løsninger.
5. Rekkverk som ruster og er dårlige utbedres.
6. Søppelrom - forsøke å utvide og fjerne lukt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

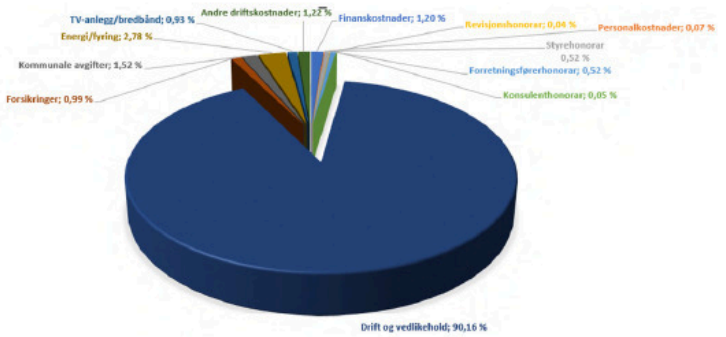
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en økning av felleskostnader som ikke var hensyntatt i budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rørleggerarbeid med radiatorer og fjernvarme. Byttet lamper i kjeller.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak opptak av lån og renteøkning.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2.557.157.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 4.500.000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av balkonger, lekkasjetetting på takterrasser, løsninger med ventilasjon og energivudering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grefsenveien 21.

Lån
Sameiet Grefsenveien 21 har to lån i Obos banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Grefsenveien 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsenveien 21 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET GREFSENVEIEN 21
ORG.NR. 975 503 933, KUNDENR. 5970

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 376 164	2 675 604	3 054 000	4 985 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 376 164**	**2 675 604**	**3 054 000**	**4 985 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-15 510	-16 800	-16 920
Styrehonorar	4	-120 000	-110 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-8 500	-10 500	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-120 040	-116 655	-120 000	-124 000
Konsulenthonorar	6	-10 418	-7 640	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-20 736 493	-522 821	-1 452 000	-7 435 000
Forsikringer		-227 104	-202 277	-211 000	-242 000
Kommunale avgifter	8	-350 103	-336 048	-345 000	-415 000
Energi/fyring	9	-639 729	-721 907	-770 000	-670 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 047	-206 436	-215 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-280 566	-242 987	-232 000	-250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 723 918**	**-2 492 782**	**-3 489 800**	**-9 512 920**
DRIFTSRESULTAT		**-19 347 754**	**182 822**	**-435 800**	**-4 527 920**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 158	23 530	23 000	0
Finanskostnader	12	-275 113	-6 707	-72 000	-1 565 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-240 955**	**16 823**	**-49 000**	**-1 565 000**
ÅRSRESULTAT		**-19 588 710**	**199 645**	**-484 800**	**-6 092 920**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	199 645		
Fra opptjent egenkapital		-758 105	0		
Udekket tap		-18 830 605	0		

SAMEIET GREFSENVEIEN 21
ORG.NR. 975 503 933, KUNDENR. 5970

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		26 315	0
Forskuddsbetalte kostnader		17 868	17 226
Driftskonto OBOS-banken		10 728 889	2 813 240
Sparekonto OBOS-banken		143	142
SUM OMLØPSMIDLER		**10 773 215**	**2 830 607**
SUM EIENDELER		**10 773 215**	**2 830 607**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	758 104
Udekket tap	13	-18 830 605	0
SUM EGENKAPITAL		**-18 830 605**	**758 104**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	21 387 763	1 862 180
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 387 763**	**1 862 180**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 311	23 816
Leverandørgjeld		8 139 477	37 330
Påløpte renter		6 270	408
Annen kortsiktig gjeld		0	148 770
SUM KORTSIKTIG GJELD		**8 216 058**	**210 323**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 773 215**	**2 830 607**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, _28.02.2023
Styret i Sameiet Grefsenveien 21

Henrik Gerhardsen /s/ Thomas Bjerkholt Ohnstad /s/ Amanda Rohde /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 161 712
Internett	214 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 376 164**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 275, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 098
Andre konsulenthonorarer	-1 320
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 418**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sans Bygg AS	-18 952 261
HRP AS	-1 561 362
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-20 513 623**
Drift/vedlikehold bygninger	-96 360
Drift/vedlikehold VVS	-22 848
Drift/vedlikehold elektro	-63 323
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 563
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 176
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-20 736 493**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-207 965
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-141 924
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-350 103**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-63 535
Fjernvarme	-576 194
SUM ENERGI / FYRING	**-639 729**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 632
Vaktmestertjenester	-121 131
Renhold ved firmaer	-101 612
Andre fremmede tjenester	-37 365
Trykksaker	-346
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 275
Andre kontorkostnader	-901
Bank- og kortgebyr	-3 303
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-280 566**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 585
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	538
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 034
SUM FINANSINNTEKTER	**34 158**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-85 383
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-189 730
SUM FINANSKOSTNADER	**-275 113**

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,50 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-1 875 000	
Nedbetalt tidligere	12 820	
Nedbetalt i år	151 518	
		-1 710 662
OBOS-banken		
Opprinnelig 2022	-9 300 000	
Nedbetalt tidligere	9 300 000	
Nedbetalt i år	-19 677 101	
		-19 677 101
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 387 763**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80650638. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Heis	Det er vedtatt rehabilitering av heiser i 2020. Oppstart er planlagt i august 2020. Dette finansieres i hovedsak med ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne i mars, april, mai og juni. Se nærmere informasjon i innkalling og protokoll fra ekstraordnært møte 16.12.2019
2018 - 2018	Nytt fiber/internett leverandør	HomeNet og sikret at den enkelte får mer frihet og et bedre opplevelse.
2017 - 2017	Ny vaskemaskin i opppgang C	
2017 - 2017	Utskiftning av kjellervinduer og dører	Utskiftning av alle kjellervinduer mot bakgård og 2 stk ytterdører mot bakgård, samt 4 stk. innvendige dører i kjeller
2017 - 2017	Innregulering av varmeanlegg	Tre ting skal gjøres med varmeanlegget i sameiet vårt: 1) Ventiler skal monteres på hovedrørene i kjelleren, 2) ny ventil (IMI Eclipse TRV) og termostat (IMI TRV 300) skal monteres på alle radiatorene i leilighetene

		3) til slutt skal varmtvannsforsyningen i hele bygget balanseres.
2016 - 2016	Konvertering til fjernvarme	Konvertering til fjernvarme fra oljefyr. Anlegget ble ikke innregulert Alle vannrør i teknisk rom ble skiftet samt nye hovedstoppekraner Oljefyr og varmtvannsberedere ble fjernet. Vann ble tilkoblet fjernvarme
2016 - 2016	Reparasjon av heiser	
2015 - 2015	Takomtekking	2015: Sameiet har gjennomført takrehabilitering. Ny takpapp, nye pipehatter, nye overlysvinduer og nye takrenner på overtaket
2014 - 2014	Nye stoppekraner	Nye stoppekraner i fellesarealer samt merking
2012 - 2012	Nye varmtvannsberedere	Nye felles varmtvannsberedere i teknisk rom
2011 - 2011	Rens av ventilasjonsanlegget	
2011 - 2011	Reparasjon av heiser	
2010 - 2011	Tidligere planlagt vedlikehold	Sameiet planlegger takrehabilitering og forprosjekt rør/våtrom 2010/2011
2010 - 2010	Reparasjon av fyranlegg	
2010 - 2010	Nye branndører	Nye branndører i kjeller og teknisk rom samt søppelrom
2009 - 2009	Utskiftning av inngangsdører	Nye inngangsdører i oppganga A, B og C
2008 - 2008	Malt fasade i 1. etasje mot Grefsenveien	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 25.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.23
Selskapsnummer: 5970 **Selskapsnavn:** Sameiet Grefsenveien 21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Zaffer Khan velges som møteleder

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Henrik Gerhardsen og Amanda Rohde

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Malene Myrloft Sandgrav

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Amanda Rohde

☐ Thomas Bjerkholt Ohnstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ellen Johansen Ormberg

☐ Nicolas Vallet Sogge

Sak 7 Prosjekt 2023

Følgende prioritering inntil budsjett er nådd.

☐ For

☐ Mot

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

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2023 for Sameiet Grefsenveien 21

Organisasjonsnummer: 975503933
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 09:00 til 28. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Zaffer Khan velges som møteleder
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Henrik Gerhardsen og Amanda Rohde
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
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.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Malene Myrloft Sandgrav (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Malene Myrloft Sandgrav

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Amanda Rohde (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Bjerkholt Ohnstad
Amanda Rohde

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ellen Johansen Ormberg (22 stemmer)
Nicolas Vallet Sogge (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ellen Johansen Ormberg
Nicolas Vallet Sogge

7. Prosjekt 2023

1. Balkonger - HMS, kan og vil føre til fallende betongbiter fra balkonger som kan treffe fotgjengere.

Rekkverk som ruster og er dårlige utbedres.

2. Ved Befaringer med arkitekt og rådgivende ingeniør på takterrasser ble det oppdaget lekkasje punkter og dårlig utført tetting rundt dører - Dette blir utbedret og er forhåpentligvis en del av årsaken til kondens/ lekkasje i underliggende etasje.

3. Kondens og utbedring av naturlig ventilasjonssystem - Styret har fått en del henvendelses ang kondens/ ventilasjon og engasjerer rådgiver innen ventilasjon for å finne løsninger.

4. Søppelrom - forsøke å utvide og fjerne lukt.

Styrets innstilling
Byggeledelse: HR Prosjekt med Vidar Stenseth

Budsjett: 4 500 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende prioritering inntil budsjett er nådd.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder: Zaffer Khan /s/
Protokollvitne: Henrik Gerhardsen /s/
Protokollvitne: Amanda Rohde /s/



Ekstraordinært Årsmøte 2022

5970 Sameiet Grefsenveien 21

OBOS

Til seksjonseierne i Sameiet Grefsenveien 21

Velkommen til Ekstraordinært årsmøte, Onsdag 30 Mars 2022 kl. 18.00 i Auditoriet på Nydalen VGS.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Grefsenveien 21 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Grefsenveien 21
avholdes Onsdag 30 Mars 2022 kl. 18.00 i Auditoriet på Nydalen VGS.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Våtroms rehabiliteringsprosjekt
   - **B)** Taktekking
   - **C)** Lånefinansiering av prosjektet
   - **D)** Inngå administrasjonsavtale av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

Oslo, 21.03.2022
Styret i Sameiet Grefsenveien 21

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

Sak A)
Våtromsrehabiliteringsprosjekt

Saktekst:
1. Rehabilitering av våtrom inkl. bunnledning
Styret har gjennomført anbudsprosess og innhentet priser for rehabilitering av våtrom inkl. bunnledningen. Seksjonseierne står ovenfor 2 tilbud å stemme over. Gjennomgang av tilbud vil bli håndtert av prosjektleder Tommy ved HR prosjekt.
Forslag til lånefinansiering ligger vedlagt.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslag til å godkjenne tilbud gitt av Sans Bygg AS

Forslag til vedtak:

1. Godkjenne tilbud fra VBM Byggfornyelse AS
2. Godkjenne tilbud fra Sansbygg AS

Sameiet Grefsenveien 21

FUNKSJONSBESKRIVELSE FOR TOTALENTREPRISE

Våtroms prosjekt



HRP AS vil på vegne av Sameiet Grefsenveien 21 innby til **Totalentreprisekonkurranse** etter NS8407:2011 på:

Komplett utskifting av innvendig sanitæranlegg og rehabilitering av våtrom.

Tilbudsgrunnlaget består av følgende materiale:

1. Tilbudsgrunnlag for totalentreprise m/bilag

Det vil bli avholdt tilbudsbefaring med fremmøte i Grefsenveien 21

Tirsdag den 01.02.2022 Kl. 11.00 – uke 2

Tilbudsmaterialet skal leveres i lukket konvolutt til:

HRP AS
Dronning Eufemias gate 16
0109 Oslo

Alternativt sendes tilbudsmaterialet pr. post til:

HRP AS
Dronning Eufemias gate 16
0109 Oslo

Tilbudsmaterialet skal være oss i hende senest **fredag den 04.03.2022 kl. 13.00 – uke 9.**

Tilbudet merkes: **"TILBUD – SAMEIET GREFSENVEIEN 21"**

Att: Hans Christian Randem

Det avholdes lukket tilbudsåpning.
Resultatet fra tilbudsåpningen sendes tilbyderne på forespørsel etter endelig avgjørelse.

Oslo, 26.jan. 2022

HRP AS

Nedeljko Ljusic/s/	Tommy Asp/s/
Styreleder Sameiet Grefsenveien 21	*Prosjektleder*

PROSJEKTNR.:	*UTARB. AV:*	*KONTROLLERT:*	*KONTROLLERT:*
2112237	*Tommy Asp*	*Nedeljko Ljusic*	*Jan Egil Trøen*
	Tommy Asp	.....	

DOKUMENTINFORMASJON

Prosjekt:	Våtroms prosjekt
Byggherre:	Sameiet Grefsenveien 21
Kontaktperson:	Nedeljko Ljusic – Styreleder
Prosjektnummer:	2112237
Dato:	26.01.2022
Opprettet av:	Tommy Asp - PL
Versjon	2.00

REVISJONSHISTORIKK

Rev. Nr.	Rev. Dato	Beskrivelse	Ansvarlig	Godkjent
2.00	26.01.2022	Klar for publisering	TAS	ASB
1.00	21.01.2021	Tverrfaglig kvalitetssikret	TAS	ASB
0.00	26.11.2021	Etablering av dokument	TAS	ASB

GODKJENNINGER

Dette dokumentet krever godkjenning for å være gjeldende.

Navn	Signatur	Tittel	Dato	Versjon
Nedeljko Ljusic	Nedeljko Ljusic	BH	26.01.2022	2.00
Tommy Asp	Tommy Asp	PL	26.01.2022	2.00
Astrid Bugge	Astrid Bugge	PGL	26.01.2022	2.00

FUNKSJONSBESKRIVELSE
Våtroms prosjekt

INNHOLDSFORTEGNELSE

0 INNLEDNING 5
00 OM KRAVSPESIFIKASJONEN 5
01 ANSVARLIGE FOR UTARBEIDELSE AV KRAVSPESIFIKASJONEN 6
1 TILBUDSSKJEMA 7
10 SAMMENDRAG TILBUDSPRIS 7
11 PRISSTIGNING 9
12 BYGGETID 9
13 RÅDGIVERE 10
14 LEVERANDØRER OG UNDERENTREPRENØRER 10
15 REGNINGSARBEIDER 11
2 TEGNINGSLISTE, SKJEMAER OG BILAG 13
3 INFORMASJON OM PROSJEKTET 14
30 OM PROSJEKTET 14
31 EKSISTERENDE SITUASJON 15
32 OMFANG OG FORUTSETNING 17
33 ORGANISERING OG ENTREPRISEFORM 17
35 FREMDRIFT 18
36 FORHOLD PÅ BYGGEPLASS 19
38 TILBUDSREGLER 22
39 KONTRAKTSBESTEMMELSER 22
40 KAPITALYTELSER, RIGGING, DRIFT OG NEDRIGGING 35
50 FUNKSJONS – YTELSE OG TEKNISKE KRAV 38

0 INNLEDNING

00 Om kravspesifikasjonen

Denne kravspesifikasjonen gjelder prosjektgjennomføring med totalentreprise.

Dokumentet Funksjonsbeskrivelse redegjør for Byggherrens krav til ytelser samt krav til det ferdige byggverk og uteområder.

Kravspesifikasjonen består av:
Funksjonsbeskrivelse
Kapittel 0 Innledning er informasjon om bakgrunnen og forutsetningene for prosjektet. Denne omfatter ikke krav til byggeprosjektet.
Kapittel 1 inneholder tverrfaglige krav og føringer.
Kapitlene 2-8 inneholder krav ut over romnivå rettet mot de respektive fagområder. For kapittel 2-7 er nummereringen ikke nødvendigvis fortløpende, men følger NS 3451 Bygningsdelstabellen. Nummering som ikke med i beskrivelsen omfattes av enten øvrige bestemmelser eller medtas i totalentreprisen. Hvis det ikke står spesifiserte krav på postnivå skal TE legge til grunn de krav som fremgår av øvrig kravspesifikasjon og kontraktsdokumenter.

Vedlegg til kravspesifikasjonen
Se vedleggsliste. Dersom det er motstrid mellom kravspesifikasjonen og veiledninger, gjelder kravspesifikasjonen foran veiledningene. Motstrid mellom kravspesifikasjonen og tegninger, gjelder kravspesifikasjonen foran tegninger.

FUNKSJONSBESKRIVELSE
Våtroms prosjekt

01 Ansvarlige for utarbeidelse av kravspesifikasjonen

Kravspesifikasjonen er utarbeidet av HRP AS med bidrag fra:

Prosjekteier:	Nedeljko Ljusic	Sameiet Grefsenveien 21
Prosjektleder:	Tommy Asp	HRP AS
Prosjekteringsgruppeleder:	Astrid Bugge	HRP AS
Fagressurs elektro:	Trond Asle Johan de Guise Salicath	HRP AS
Fagressurs VVS:	Tommy Asp	HRP AS

02 ADRESSELISTE

Kategori	Firma	Kontaktperson	Telefon / e post
BH	Sameiet Grefsenveien 21 Grefsenveien 21 0190 OSLO	Styreleder: Nedeljko Ljusic	Mob: 479 78 972 e-post: grefsenvn21@styrerommet.no
PL/BL	HRP AS Dronning Eufemias gate 16 0109 Oslo.	Prosjektleder: Tommy Asp Byggeleder: Jan Egil Trøen	Mob: 922 88 696 e-post: tas@hrprosjekt.no
Forvaltning	OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6668, St. Olavs plass 22 0179Oslo	Forvalter: Ole Vegard Tveita	Tel: 22 86 58 54 e-post: ole.vegard.tveita@obos.no

1 TILBUDSSKJEMA

10 SAMMENDRAG TILBUDSPRIS

Undertegnede tilbyr seg å utføre de komplette arbeider og ytelser som omfattes av dette tilbud for de nedenfor oppgitte priser.

De komplette arbeider frem til et 100 % ferdig anlegg tilbys utført for:

Kap. 400,401 og 403	Kapitalytelser, rigging og nedrigging	Kr.
Kap. 402	Drift av byggeplass	Kr.
Kap. 50	Funksjonsbeskrivelse	Kr.
SUM		Kr.
+ PROSJEKTERINGSKOSTNADER		Kr.
SUM, EKSKL. MVA.		Kr.
25 % MVA.		Kr.
TILBUDSSUM, INKL. MVA.		KR.

Type	Fradrag sparebad	Reguleres
1	Komplett sparebad hvor det kun skal utføres arbeider i himling på sparebadet.	Kr.
2	Komplett sparebad hvor det kun skal utføres arbeider i himling og innkassing på sparebadet.	Kr.
3	Komplett sparebad hvor det kun skal utføres arbeider i himling, innkassing og med pigging fra undersiden av dekket.	Kr.
4	Komplett sparebad i øverste etasje hvor badet kun tilknyttes fra undersiden og sparebadet i sin helhet ikke berøres.	Kr.

FUNKSJONSBESKRIVELSE
Våtroms prosjekt

Opsjoner sameiet	Post	Antall	Sum (eks. mva.)	Føres ikke til sum
1	Ny dør til bad. Kompakt dør, standard hvit glatt. Skal være egnet for bruk i våtrom med luftespalte. Kapping av nye dører aksepteres ikke.	1 stk		X
2	Frostfrie utekraner. Inklusive koblingsledninger og isolasjon.	1 stk		X
3	Utskiftning av eksisterende toalett i kjeller, inkl servant, blandebatteri og koblingsledninger. Omfang avklares på befaring.	1 stk.		X
4	Bytte av sikringsskap med OV, overspenningsvern, jordfeilautomater, jordskinne (komplett) for inntil 5 jordfeilautomater. (Skal også tilbys som tilvalg for beboere)	1 stk.		X
5	1 stk. ny jordfeilautomat på 15/16A til lys/stikk i leilighet.	1 stk.		X
6	1 stk. ny jordfeilautomat på 10A til lys/stikk i leilighet	1 stk.		X
7	1 stk. ny jordfeilautomat på 20A til leilighet.	1 stk.		X
8	1 stk. ny jordfeilautomat på 25A til leilighet.	1 stk.		X
9	Asbest. Sanering av og deponering av asbest i rørbend og endestykker på kjellerstrekk.	1 stk.		X
10	Asbest. Sanering av og deponering av asbest rundt rørhylser	1 stk.		X
11	Komplett rens av alle ventilasjonskanaler i sameiet.	1 rs		X

Tilvalg til beboere	Post	Antall	Sum (inkl. mva.),-	Føres ikke til sum
1	Hjelpesluk. Montering av hjelpesluk på bad. Avløp føres til hovedsluk.	1 stk.		X
2	1.stk ekstra LED downlight i tak. Benyttes der beboer ønsker flere downlight enn det som er beskrevet over.	1 stk.		X
3	Skjulte vannrør på baderom. Komplett med bokser og rør-i-rørsystem.	1 stk		X

Tilvalgspriser på utstyr(armaturer, innredning, dusjløsninger etc) tilpasset prosjektet skal vedlegges tilbudet.

11 PRISSTIGNING

Byggherren betaler prisstigning regulert etter SSB " boligblokk i alt" etter NS 8407 pkt. 26.2.
Endringsbeløpet for avregningsperioden (e) beregnes etter formelen:

e = A * k * (t - t0) / t0

hvor A = Avdragsnota for avregningsperioden, basert på kontraktens priser (eks. mva) og uten fradrag for eventuelle lån, forskudd og innestående beløp.
k = reduksjonsfaktor i forhold til prisregulering i perioden
t0 = indekstallet for den måned tilbudsfristen utløper i
t = indekstallet for avregningsperioden

Før byggestart tilbys reduksjonsfaktor k:_____
Etter byggestart tilbys reduksjonsfaktor k:_____
Alternativ prisstigning:
Dersom det fra entreprenørens side også ønskes å tilby alternativ med fast prisstigning for hele prosjektet frem t.o.m. ferdigstillelse oppgis det her:
Kr. _____ eks. mva.
Byggherren vil etter at tilbudene foreligger fritt ta stilling til om alternativ prisstigning skal velges.

12 BYGGETID

Med forbehold om endelig godkjenning er ønskelig oppstart av arbeidene i løpet av andre/tredje kvartal 2022.Oppstart betinges av at Plan- og bygningsetaten har gitt igangsettingstillatelse.
Entreprenøren oppgir her tilbud på byggetid. Som en del av tilbudet ønskes vedlagt fremdriftsplan som viser innenfor hvilke tidsrammer de enkelte arbeider er tenkt utført. Oppgitt byggetid vil bli vektlagt ved evaluering av tilbudene.

Tilbyders foreslåtte oppstartstidspunkt: _____

Total byggetid oppgis til _____arbeidsdager.

Iht. beskrivelse ønskes det angitt antall dager (NB! Ikke arbeidsdager) arbeidene vil pågå:

Byggetid (kalenderdager) pr. leilighet: _____

Maks antall dager (kalenderdager) uten vann og avløp på kjøkken pr. leilighet:_____

Maks antall dager (kalenderdager) uten vann og avløp på bad pr. leilighet:_____

13 RÅDGIVERE

Nedenfor oppgis fortegnelse over hvilke rådgivere som ev. er benyttet under tilbudsregningen og som ev. skal bistå i den videre prosjektering. Byggherren forbeholdes rett til å godkjenne valgte konsulenter.

Firma	*Fagområde*	*Saksbehandler*

14 LEVERANDØRER OG UNDERENTREPRENØRER

Det skal her oppgis hvilke underentreprenører og leverandører som forutsettes benyttet i byggeperioden, samt hvilke som er benyttet under tilbudsregningen.
Byggherren kan kreve at underentreprenører og leverandører benyttet under tilbudsregningen også skal benyttes i byggeperioden. Det skal benyttes anerkjente leverandører og underentreprenører som skal tilfredsstille normale krav til autorisasjon og kredittverdighet. Videre er det krav at de også har nær tilhørighet til Oslo-området slik at service, etterbestillinger mv. er enkelt å få utført.
Det skal maks være ett ledd med underentreprenører på det enkelt fagområdet.

Firma	*Fagområde*	*Saksbehandler*

15 REGNINGSARBEIDER

Som grunnlag for avregning av eventuelle regningsarbeider, skal følgende timesatser inkludert alle påslag for sosiale utgifter, administrasjon, fortjeneste og spesielle tillegg benyttes:

Timesats prosjektleder/byggeleder:	_____ kr/time, eks. mva.
Timesats formann/bas:	_____ kr/time, eks. mva.
Timesats fagarbeider bygningsmessig:	_____ kr/time, eks. mva.
Timesats fagarbeider ventilasjon:	_____ kr/time, eks. mva.
Timesats fagarbeider rørlegger:	_____ kr/time, eks. mva.
Timesats fagarbeider elektriker:	_____ kr/time, eks. mva.
Timesats lærlinger/hjelpearbeider:	_____ kr/time, eks. mva.
Timesats annet:	_____ kr/time, eks. mva.
Timesats annet:	_____ kr/time, eks. mva.

Underentreprenører:
Dersom det er nødvendig å engasjere underentreprenører utover de som er engasjert i prosjektet til tilleggsarbeider, beregnes et påslag for administrasjon, rigg og fortjeneste på:

_____% av faktura fra underentreprenør.

Materialer:
Som tillegg for generalkostnader og fortjeneste skal BH betale:

_____% av entreprenørens selvkostpris.

Maskinleie:
Maskinleie iht. dokumenterte kostnader tillagt:

_____% for administrasjon og fortjeneste.

Transport:
Dokumenterte eksterne transportkostnader dekkes med et påslag på 10 % for administrasjon og fortjeneste.
NB.
Alle kostnader ifm. avfallshåndtering og bortkjøring skal inkluderes i tilbudspris.

VEDLEGG TIL TILBUDET
Ved innlevering av tilbudet, skal følgende vedlegges som en del av tilbudsbesvarelsen:

- Forslag til fremdriftsplan.
- Bekreftelse fra norsk bank eller forsikringsselskap på at garanti vil bli stilt.
- Dokumentasjon på tilbyders kvalitetssikringssystem inklusive forslag til kontrollplan for utførelsen og rutiner (internkontroll) for helse, miljø og sikkerhet.
- CV for prosjekt-/anleggsledelse, med opplysninger om hver persons siste to prosjekter.

Tilbyder kan forslå alternative løsninger, med priser, samt redegjørelse for tilbudt løsning, dersom det er ønske om å prise noe særskilt.

Kvalitet på tilbudte produkter tillegges betydelig vekt. Det skal leveres oversikt over alle viktige komponenter med produsentnavn og produktspesifikasjon. Der det er flere mulige alternativer skal alternativene listes.

Tilbyder skal oppgi hvilke flisformater som inngår i grunnpakke sortimentet.
Videre skal det opplyses om kostnaden for grunnpakkeflis og rabattordning ved valg av annen flis enn grunnpakke fliser hos flisgrossist.

Tilvalgspriser på utstyr(armaturer, innredning, dusjløsninger etc) tilpasset prosjektet skal vedlegges tilbudet. Priser skal oppgis inkl. mva. Navn på leverandører og produkt presiseringer opplyses. Det skal legges med prisliste fra minst et annet prosjekt som eksempel.

Tilbyder skal legge ved en redegjørelse på andelen utenlandsk arbeidskraft hos TE samt hos planlagte underentreprenører. Videre skal TE redegjøre bruk av innleid personell hos UE. Vedleggene merkes fortløpende og leveres samlet i eget omslag.

FORPLIKTENDE UNDERSKRIFT

Firma: _____

Foretaksnummer: _____

Adresse: _____

Telefon: _____ **E-post:** _____

Dato: _____ **Sted:** _____

Tilbyders underskrift og stempel:

_____

_____
(tilbyders representant med blokkbokstaver)

2 TEGNINGSLISTE, SKJEMAER OG BILAG

Understående tegningsliste viser hvilke tegninger som ligger som vedlegg til tilbudsdokumentet. Det levers kun ut tegninger digitalt, dvs. at den enkelte tilbyder selv må skrive ut de tegninger de ønsker.

Tegn:	Tegn nr:	Tittel
1	-	Bunnledningsplan
2	-	Seksjonsoversikt m plantegning

Tegningsgrunnlaget for boligselskapet antas å være de originale tegningene fra byggeår. Strekk i tegningene som følge av kopiering kan ha medført manglende målholdighet i tegningene. Tegningssettet er ikke komplett for den totale bygningsmasse.

Plan og bygningsetaten eller VAV (OVA) kan besitte flere originale plantegninger. TE må henvende seg dit ved behov for disse.

3 INFORMASJON OM PROSJEKTET

30 Om prosjektet

301 Generelt

Prosjektet omfatter
- Prosjektere vann, avløp, elektro, ventilasjon og byggteknisk, i nødvendig omfang, som naturlig følger et rørutskifting og våtroms prosjekt
- Rive eksisterende bad
- Skifte vann og avløpsstammer
- Etablere felles varmtvann sirkulasjon
- Oppgradere el anlegg ved behov
- Ny kabelføring fra sikringsskap til bad
- Oppbygging av nye bad (eksisterende plassering)
- Asbest/ miljøsanering
- Branntetting
- Avfallshåndtering

I denne beskrivelsen er følgende forkortelser benyttet:
- BH:Byggherren
- PL: Prosjektleder
- BL: Byggeleder
- BHR: Byggherrens representant (jfr. Byggherreforskriften)
- TE: Totalentreprenør

302 Bakgrunn og innledende informasjon

Denne spesifikasjonen beskriver grunnleggende funksjonskrav og krav til utførelse av de byggetekniske arbeider. Spesifikasjonen gjelder som tilbudsdokument for de beskrevne arbeider, og som retningslinjer for detaljprosjektering.

Arbeidene skal utføres som en totalentreprise, og skal omfatte alle arbeider fra prosjektering frem til komplett ferdig leveranse. For alle anlegg definerer spesifikasjonene funksjonskrav, generelle krav, dimensjoneringsdata og bruken av disse.
Anerkjente og velprøvde byggemetoder som angitt i for eksempel Byggforsk-serien skal benyttes.

Dette begrenser imidlertid ikke muligheten til å presentere alternative løsninger som enten innebærer tekniske og/eller økonomiske forbedringer. Det forutsettes da dokumentasjon for at løsningene er likeverdig eller bedre.

For at alternative tilbud skal komme i betraktning skal de også følges av et bindende tilbud med de løsninger som fremgår av tilbudsgrunnlaget. Byggherren velger fritt det alternativ han finner mest fordelaktig.

For konkurranseregler henvises det til konkurransegrunnlagets Del I.

303 Beliggenhet

Sameiet Grefsenveien 21 ligger mellom Storo og «Nordpolen» i Oslo.
Sameiets adresser er, Grefsenveien 21 A, B og C med postnummer 0482 Oslo.

304 Generell bygningsdata

Sameiet Grefsenveien 21 består av 1 blokk i rekke med 3 oppganger i 6 etasjer pluss kjeller, totalt 69 leiligheter.
Kjelleren består i hovedsak av boder og teknisk rom. Det er små heiser i alle oppgangene.

Sameiets eiendom har gnr. 224 og bnr. 164.
Tomtearealet er på 1290 m² og sameiet eier tomten.

Blokken ble oppført i 1973/74. Bygningen er ikke oppført på gul liste hos byantikvaren.

Blokken antas fundamentert på kalkstein, skifer og mergelstein. Det antas plass støpte etasjeskillere og bærende vegger av betong. De innvendige skilleveggene antas å være utført i delvis teglvegger og delvis platekledde vegger.

Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser. Det er ikke kjøreporter inn til bakgård. Tilgang til bakgård via dører og trappegang.

304 Prosjektets gjennomføringsmodell

Prosjektet skal gjennomføres som totalentreprise.

31 Eksisterende situasjon

311 Innvendige avløpsrør

Opprinnelige avløpsrør og sluk i Sameiet Grefsenveien 21 er støpejern. Avløpsstammene er i hovedsak fra bygnings oppføring.
Avløpsstammer er fordelt som følger:

Avløpsstammer	Oppgang A	Oppgang B	Oppgang C	**Sum stammer**
Eksisterende kjøkkenstammer	3	3	3	9
Nye kjøkkenstammer	3	3	3	**9**
Eksisterende wc/sluk stammer	4	4	4	12
Nye wc/sluk stammer	4	4	4	**12**
Nye avløpsstammer Sum pr oppgang	**6**	**6**	**6**	**21**

Opprinnelig har leilighetene separate bad og kjøkkenstammer. I enkelte leiligheter er kjøkken flyttet ut i stue. Slik at de nå har felles kjøkken og baderoms stamme. Ingen leiligheter har separat wc rom.
I de oppgangene der alle leilighetene har flyttet kjøkken, slik at denne er tilkoblet baderoms stammen. Skal den opprinnelige kjøkkenstammen ikke reetableres. I de tilfeller kun enkelt leiligheter har flyttet, skal eksisterende tilkoblingspunkt ikke reetableres.

312 Innvendige vannrør

Kjellerstrekk og stigeledninger for kaldt- og varmtvann er originalt av kobberrør. Det vil stedvis være utført utbedringer med andre rørkvaliteter. Vanninnlegg er av kobber.
Ved tak i kjeller er det ført horisontalt kjellerstrekk med oppleggskraner for hver oppleggsstamme. Oppleggskraner er skiftet ved behov.

Alle leiligheter har stigerør for varmt- og kaldtvann som i hovedsak følger samme plassering som avløpsstammene. Interne fordelings- og koblingsledninger til bad, wc og kjøkken er i hovedsak utført med kobberrør, men det antas at flere leiligheter har byttet ut disse med diverse nyere kobber og pex-rør.

Vannstammer er fordelt som følger:

Vannstammer	Oppgang A	Oppgang B	Oppgang C	**Sum stammer**
Eksisterende kjøkkenstammer	3	3	3	9
Nye kjøkkenstammer	3	3	3	**9**
Eksisterende vannstammer bad	3	3	3	9
Nye vannstammer bad	3	3	3	**9**
Nye vannstammer Sum pr oppgang	**6**	**6**	**6**	**18**

I de oppgangene der alle leilighetene har flyttet kjøkken, slik at vann er tilkoblet vannopplegg for bad. Skal den opprinnelige vannopplegget til kjøkken ikke reetableres. I de tilfeller kun enkelt leiligheter har flyttet, skal eksisterende tilkoblingspunkt ikke reetableres.

313 Oppvarming

Oppvarming av alle leiligheter skjer med vannbåren varme i radiaroranlegg. Vannet blir varmet opp med oljefyringsanlegg og elektrokjel. På bad er opprinnelig radiatoropplegg koblet bort. Og ettermontert stråleovn eller varmekabler. Varmekilde er fjernvarme for radiatoranlegget, og el på bad.

314 Varmtvann

Alle leiligheter får varmt forbruksvann fra beredertrom plassert i kjeller. Varmtvann produseres av fjernvarme.

315 Ventilasjon

Originalt er det et naturlig oppdriftssystem. Tilførsel av uteluft tas gjennom tilluftsventiler i yttervegg, på toalettrom antas det lufttilførsel via sjakt. Avtrekksventiler/rister er etablert på bad og på opprinnelig kjøkken.

316 Elektrisk anlegg

Det er variasjon i kvalitet og utførelse av de enkelte sikringsskap i leilighetene. Alle har egen kurs til badet. Det er oppført nye stigeledninger i oppgangene. Hovedtavler med målere er lokalisert i kjeller.

317 Bunn og utrekksledninger

Sameiet Grefsenveien 21 har ikke fått pålegg fra kommunen om utbedring av privat uttrekksledning. Men det er besluttet gjennomført en rehabilitering av bunnledningene. Rehabilitering av bunnledninger utføres som egen entreprise.

318 Bygningstekniske løsninger på bad, wc og kjøkken

Alle bad har individuelle forskjeller. Ingen av badene har vindu. Originale tegninger viser bad utstyrt med wc, servant og dusj.

Noen av avløpsstammene er plassert i innkassinger / sjakter utenfor våtrom.
Alle kjøkken har individuelle forskjeller. Det må antas at der er mange ulike løsninger og plasseringer av kjøkken.

319 Næringslokaler

Det er ingen næringslokaler i Sameiet.

32 Omfang og forutsetning

Sameiet Grefsenveien 21 har vedtatt arbeidene med komplett utskifting av alle vann og avløpsrør med tilhørende våtromsrehabilitering.

Dette tilbudet skal omfatte komplette arbeider i forbindelse med utskifting av vann- og avløpsrør fra og med kjelleretasjen, t.o.m. øverste etasje, samt nødvendig rehabilitering av bad i den forbindelse.

Utover ovenstående skal det legges opp til at den enkelte eier skal bli gitt muligheten til å sette sitt personlige preg på badet. Det er derfor forespurt om diverse tilleggspriser som kan være aktuelle hvis beboere ønsker andre løsninger.

33 Organisering og entrepriseform

331 Organisering

Sameiet Grefsenveien 21 v/styret er BH og kontraktspart. Som bindeledd mellom BH og TE er HRP AS engasjert som prosjekt og byggeleder (PL & BL).

Etter siste revisjon av ny Plan- og bygningslov vedrørende krav til godkjenningskoder for prosjektet vil entreprenør bli tillagt følgende oppgaver:
SØK/ PRO/ UTF.

Prosjektet vil bli underlagt krav om uavhengig kontroll av utførelse. TE som ansvarlig søker skal besørge at funksjonen med uavhengig kontroll på utførelse blir i varetatt i søknaden om igangsettingstillatelse. HRP AS har også funksjonen UK Våtrom, all informasjon i forbindelse med UK våtrom, legges inn i Holteportalen.

Det tas utgangspunkt i at prosjektet gis en 1-trinns behandling hos Plan- og bygningsetaten (PBE). Dette er ensbetydende med at komplette dokumenter fra involverte parter skal leveres samlet til PBE. Søknaden leveres over disk hos PBE etter kontrahering.

Gjeldende rutine for behandling av denne type sak hos PBE skal følges.

Det forutsettes at TE har/får nødvendige godkjenning for å gjennomføre det totale arbeidet som denne entreprise krever. Off. myndigheters godkjenning vil være en del av kontrakten. Manglende godkjenning vil kunne medføre at byggherren hever kontrakten. TE vil i tilfelle ikke få kompensasjon, men kan av BH bli avkrevd erstatning.

332 Entrepriseform

Prosjektet gjennomføres som en ***totalentreprise*, NS8407:2011** Noen prinsippløsninger og materialvalg er bestemt. BH leverer generelle tegninger av eksisterende anlegg, men tegningsgrunnlaget er ikke komplett eller oppdatert siden byggeår.

TE skal levere nye tegninger (oppleggskjema, plantegninger og arbeidstegninger for viktige detaljer som for eksempel branntetting, lekkasjesikring, oppbygging av gulv osv.) for prosjektet, i forkant av igangsetting av det utførende arbeidet. Utarbeidelse av tegninger og eventuelle endringer av disse frem til ferdigstillelse blir TE's ansvar og kostnad.

Det skal gis pris på en komplett utførelse frem til et 100 % ferdig arbeid.

Beskrivelsen stiller krav til TE om selv å bygge inn de arbeidsoperasjoner, materialer og leveranser som er nødvendige for å levere et komplett arbeid. Herunder også nødvendige arbeider i forbindelse med komplettering av eksisterende utstyr/innredning og innvendige overflater i den grad disse blir ødelagt eller av andre grunner må kompletteres.

Generelt gjelder at tilbyder i sitt tilbud skal ta med alle ytelser og kostnader av enhver art som er nødvendig for en fullstendig og fagmessig utførelse av de arbeider som inngår i hans kontrakt. Videre forpliktes TE å påse at utførelsen skjer i overensstemmelse med kontrakts forutsetningene.

TE gis mulighet til å gi tilbud på alternativer i tillegg til de løsninger som fremgår av tilbudsgrunnlaget. Alternative løsninger beskrives i vedlegget til tilbudet.

35 Fremdrift

350 Generelle krav

Ved planleggingen av arbeidenes fremdrift, må hensynet til beboerne settes høyt. Ved vurderingen av tilbudene vil det bli lagt vekt på at TE's rigg og driftsplaner i tilstrekkelig grad tar hensyn til dette.

Fremdriften av byggearbeidene skal være kontinuerlig og til minst mulig hinder for beboerne. BH ser det som en fordel at det totale rehabiliteringsarbeidet blir gjennomført på kortest mulig byggetid.
Byggetiden i hver leilighet må imidlertid ikke bli kortere enn hva som er nødvendig for at god kvalitet oppnås på utførte arbeider. Kort byggetid skal heller ikke gå på bekostning av tiden til å følge opp den enkelte beboer med de valg og tilbakemeldinger denne må få og ta, herunder utbedring av flekkarbeider.

Alt av flekkarbeider i leiligheter skal være utbedret innen den frist som settes på kontrollbefaring. Frist for utbedring vil aldri bli lengre enn 14 kalenderdager.

Kontrollbefaring gås omgående etter at den byggetid som er avtalt pr. leilighet under pkt. 151-foran er utløpt.

Fremdriftsplan som viser dette skal utarbeides av TE i tilbudsfasen og legges ved besvarelsen. TE må selv avgjøre når det er forsvarlig å starte de respektive arbeidene.
Bindende byggetid kreves oppgitt i tilbudsskjema.

351 Fremdriftsplanlegging

TE er forpliktet til å sørge for å lage prosjektets fremdriftsplan før oppstart. Denne skal inneholde hovedaktiviteter og detaljene som fremkommer under SHA og kvalitetssikring.

Plan for prosjekteringsperioden skal vise planlagte aktiviteter frem til IG. Vedtatt fremdriftsplan låses ved oppstart.

TE må sikre at fremdriften ikke er til hinder for at det utføres et tilstrekkelig forarbeid med tildekking mot tilliggende rom og overflater for øvrig som f.eks. gulv i gangarealer, kjøkken etc.

Eventuelle avvik fra kontraktsfestet byggetid skal avtales med BH, som igjen skal gi endelig tillatelse.

36 Forhold på byggeplass

361 Forhåndsbesiktigelse

TE og hans underentreprenører skal før tilbudsinnlevering besiktige byggeplassen og gjøre seg kjent med de stedlige forhold, og må selv vurdere behov for spesielle oppmålinger, registreringer etc. Det vil bli avholdt felles tilbudsbefaring på stedet, kfr. tilbudsinnbydelsen.

362 Transport

All transport til og fra byggeplass vil foregå gjennom etablerte områder. TE må sette seg inn i hvilke restriksjoner som er/kan bli pålagt med hensyn til trafikk, parkering, belastninger, bruk av området osv. og ta hensyn til dette. Bad og toalettbrakker mm. etableres i bakgård. Inn og uttransport av dette gjøres gjennom naboeiendom og gjerde. Gjerde må repareres etter inntransport og utbedres etter uttransport.
Det må antas at avfall må heises ut fra bakgård, til tilliggende parkeringsplass. Tilliggende parkeringsplass har en nivåforskjell på ca. 3 mtr. Det anbefales at entreprenør befarer med Tomwill eller annen tilsvarende virksomhet, for håndtering av avfall.

363 Sikring

TE er ansvarlig for at byggeplassen er forsvarlig sikret i byggetiden, både for egne ansatte, beboere og 3. person.

Det må utvises spesiell aktsomhet under arbeidet når åpninger er tatt i brannskillet mellom leilighetene og i fellesområder. Midlertidig branntetting er påkrevet. TE skal etablere og benytte kontrollsystem for å ivareta dette. Ved mangel på slike tiltak vil BH viderefakturere TE nødvendige sikringstiltak som f.eks brannvakt.

Ved bruk av el verktøy som vinkelsliper, blandemaskiner, gjæresag o.l må TE sikre dette utstyret mot 3. person i form av fysiske sperringer. El-verktøy uten tilsyn skal gjøres strømløst. Arbeidsområdet for denne type arbeid, skal avtales med BH/ PL på forhånd.

Det gjøres oppmerksom på pågående pandemi. TE skal ta alle nødvendige forholdsregler for å unngå smittespredning.

364 Strøm og vann

Adgang til strøm og vann vil normalt kunne skaffes fra BH sitt fellesanlegg. (Med forbehold om tilstrekkelig installert effekt/ sikringsstørrelse, dette må TE selv sjekke) Øvrige behov utover dette blir TE's ansvar og inkluderes i kap. 40 "Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging".

365 Byggeplasskilt

Det vil ikke bli gitt tillatelse til fri plassering av de forskjellige firmaers skilt/segl Det skal samarbeides om utseende og plassering av felles profilering. TE har alt ansvar for å utarbeide et komplett byggeplasskilt inkl. skilt for prosjekt- og byggeleder.
TE er ansvarlig for å forhøre seg blant sine underentreprenører om plass på skiltet. Skiltets form og plassering skal avklares og godkjennes av BH/PL.

366 Heis

TE kan ikke bruke heisene i byggeperioden. Det gjøres oppmerksom på at TE må utføre nødvendig tildekking også rundt heisene / heissjakten der denne er åpen. Driftsproblemer pga. manglende tildekking vil bli viderefakturert TE.

367 Tildekking, rydding og renhold

FUNKSJONSBESKRIVELSE
Våtromsprosjekt

Ved all hulltaking, sliping, pigging, kjerneboring, maling, kutting, tetting etc. skal tilliggende arealer / materiell beskyttes mot nedsmussing, vannsøl eller ødeleggelse. I den grad det er mulig skal det benyttes kjærneboring for hulltaking.

Det er særdeles viktig å forhindre spredning av støv til deler av leiligheten hvor det ikke skal arbeides. Spesielt gjelder dette i de leilighetene der tilkomst til både kjøkken og bad går igjennom stue og andre oppholdsrom. Disse rommene må tilstrekkelig sikres mot nedstøving, med for eksempel plastvegger / sluseløsninger som TE setter opp.

Tildekkingen skal være montert under hele prosessen. Dvs. så lenge det er fare for at støv kan forflytte seg til de tilstøtende arealene. Ved nedstøving/søl i arealer/rom som i utgangspunktet skulle beskyttes mot dette, vil TE få ansvar for full rengjøring/nedvask.

Det må medregnes kontinuerlig rydding i arbeidsområdet i fellesområder og leiligheter. Demonterte rør og bygningsmessige materialer som støp o.l. skal fjernes fra leilighetene og oppgangen, senest hver dag ved arbeidstidens slutt. Likeledes skal nødvendig støvsuging foretas daglig.
Det skal ikke feies i leilighet og oppganger, det skal benyttes støvsuger. Ved arbeidsdagens slutt skal leiligheter, oppganger og øvrige fellesarealer fremstå som rene og ryddige.
Ved fullførte arbeider i leilighet skal bad, vaskes ned og tilsmussede/nedstøvede overflater på kjøkken, entré, bod, stue og eventuelle øvrige rom TE har utført arbeid i eller tilsmusset/nedstøvet, rengjøres.

368 Varsling og oppfølging av beboere

TE er ansvarlig for all varsling til beboerne. Før igangsetting av arbeidene skal beboerne skriftlig varsles om tidspunkt for oppstart, fremdrift, adgang til leilighet, utlån av nøkler etc. Hvor lenge de vil være uten toalettmuligheter, dusj og vanntilførsel i egen leilighet skal også fremgå av varslet.

Dersom det er enkelte kjellerboder som berøres under utskiftninger skal eieren av disse også kontaktes skriftlig. All varsling skal skje min. 10 dager før forhåndsbefaring foretas.
Varslingsplan skal på forhånd fremlegges BH/PL for kontroll og godkjenning. Se for øvrig kap. 397 - Fremdrift.
Før oppstart skal det foretas en befaring på det enkelte bad/ kjøkken med en representant fra BH/ BL og TE. TE er ansvarlig for å utarbeide befaringsrapport samt å ta bilder, eventuelt videoopptak, av tilstand på bad, wc, entre, stue og kjøkken før oppstart.

Når arbeidene er ferdige på en stamme skal det foretas en visuell kontrollbefaring i leilighetene med de samme representantene som på førbefaring. TE er ansvarlig for varsling og innkalling.

TE skal avholde og avsette godt med ressurser til individuelle bestillingsmøter (minimum 45 minutter) med samtlige eiere. Det må påregnes flere runder med avklaringer/møter med enkelte eiere. Møtene skal ledes/gjennomføres av representant fra den ordinære byggeplassledelsen. Avklaringene med beboere skal resultere i en bestilling av eventuelt nytt utstyr og/eller løsninger eier ønsker samt signert tegning over det nye badet.

Tegningen skal minimum vise hvor alle de ulike komponentene vil bli plassert i det nye badet, tegningen skal være målsatt med høyder og avstander. Tegningene skal inneholde forklarende tekst for hva de ulike symbolene er.

369 Beboermøter

TE må stille i informasjonsmøte for beboere/ seksjonseiere. TE skal i møtet informere om alle praktiske forhold som angår prosjektet. Informasjonsmøte avholdes normalt utenom ordinær arbeidstid. Det kan være aktuelt med flere møter, særlig med tanke på pågående pandemi.

3610 Byggemøter og kontrollbefaringer

TE må påregne tid for nødvendige byggemøter og kontrollbefaringer som avholdes etter behov. Det er ikke tatt stilling til tidspunkt for møter/befaringer, og TE må derfor regne med at disse kan bli holdt utenom ordinær arbeidstid. TE har møteplikt på innkalling fra BH/PL.

3611 Personell

TE skal informere byggherre om utpeking, utskifting eller forflytting av personer som er tillagt viktige funksjoner i kontraktsarbeidet.
Byggherre kan, hvis det foreligger saklig grunn, nekte TE å benytte angitte personer i de aktuelle stillingene eller be om at personene blir skiftet ut. Omkostningene ved dette skal bæres av TE.

TE skal på egen bekostning sørge for utskiftning av personell som opptrer på klanderverdig måte eller viser seg uegnet til å utføre sine arbeidsoppgaver.

Person(er) med det overordnede daglige administrative ansvaret og gjennomføringsansvar for kontrakten skal være ansatt hos TE. TE's egne ansatte (ledelse + egne timelønnede) skal utgjøre minst 10% av antall årsverk. Det skal ikke være mer en to ledd med entreprenører under totalentreprenøren, dvs. UE og et ledd til.

TE skal påse at alle som arbeider på prosjektet har gyldig ID-kort med bilde utstedt av Arbeidstilsynet. Arbeidere som ikke har slikt kort skal ikke gis anledning til å utføre arbeid i prosjektet.

Følgende fagarbeid skal kun utføres av personer med dokumentert fagutdannelse.

- Rørarbeider (alle)
- Malingsarbeider
- Tømrerarbeider
- Mur/støp og flisarbeider
- Elektroarbeider.

Dokumentasjonen skal foreligge på enkeltpersoner og med norsk oversettelse.

Utover dette skal TE senest 5 uker før oppstart levere en komplett oversikt i egen Excel fil som viser navn på håndverkere, hvilke arbeider de skal utføre, utdannelse og andre vesentlige opplysninger om erfaring.

Dokumentasjon på utdannelse skal til enhver tid oppbevares på byggeplass. Oversikten over bemanningen skal også vise hvilke oppgaver lærlinger utfører samt oversikt over hjelpearbeidere med tydelig redegjørelse for deres arbeidsoppgaver.

For områdene som. f.eks. branntetting, membranarbeider hvor det ikke foreligger fagutdannelse skal det dokumenteres erfaring og kursing for den enkelte i Excel filen. Av oversikten skal det også fremgå morsspråk. Oversikten skal revideres og oversendes BH/PL fortløpende ved endringer.

1612 Nøkkelrutiner

TE må etablere en rutine for utlevering og oppbevaring av nøkler for de leiligheter/lokaler som er under arbeid. TE har et erstatnings ansvar for innbo og løsøre som blir beskadiget eller

kommer bort i leiligheter/lokaler TE har nøkler til. Nøkkelrutinesystemet skal godkjennes av BH/PL. Et system for skifte av sylindere i entrédører mens arbeidet pågår er sterkt å foretrekke.

38 Tilbudsregler

Norsk standard for "Regler om anbudskonkurranser for bygg og anlegg" legges **ikke** til grunn.
Følgende punkter gjøres gjeldende:

1. Opplysninger av betydning som gis til en enkelt tilbyder, skal meldes alle som har mottatt tilbudsgrunnlaget.
2. Tilbudsåpningen er lukket. Protokoll fra tilbudsåpning sendes tilbyderne ved forespørsel.
3. Byggherren har fri adgang til å velge hvilket som helst av de tilbud som er kommet inn i rett tid, samt å forkaste alle på hvilket som helst grunnlag.
4. Tilbyder kan ikke kreve erstatning fra byggherren fordi hans tilbud ikke blir antatt, enten dette skyldes at et annet tilbud blir foretrukket eller fordi alle blir forkastet.
5. Innleverte, ikke antatte, tilbud leveres ikke tilbake til tilbyder.
6. Endringer eller tilføyelser til tilbudsgrunnlaget gjelder ikke som del av tilbud dersom dette ikke også spesifikt er medtatt punkt for punkt i tilbudsbrev.
7. Eventuell ekstra utsendelse av tegninger må bestilles og betales av den enkelte tilbyder.
8. Vedståelsesfrist er 120 dager.
9. Forbehold skal være spesifisert, priset og inntatt i tilbudsbrevet for å anses som gyldig.

Spørsmål angående tilbudet rettes til prosjektleder (PL).

39 Kontraktsbestemmelser

391 Kontraktsparter

Kontraktsparter blir Totalentreprenøren (TE) og Sameiet Grefsenveien 21 (BH).

392 Spesielle kontraktsbestemmelser

3921 Generelt

NS 8407:2011 "Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser" gjøres gjeldende for kontraktsforholdet, med de endringer og tilføyelser som fremgår av det følgende.

TE har i henhold til tilbudsgrunnlaget som BH har utarbeidet, tilbudt å levere kontraktsgjenstanden komplett samt klart til å ta i bruk til rett tid.

Tilbudsgrunnlaget angir de krav til miljø, funksjon, løsninger og kvalitet som BH stiller til kontraktsgjenstanden. Det er TE's ansvar å levere komplett prosjektering og utførelse av prosjektet i overensstemmelse med offentlige myndigheters og BH krav, herunder innhente alle nødvendige offentlige godkjenninger.

3922 Endringer og tilføyelser til NS 8407:2011

Det gjøres følgende endringer og tilføyelser i de alminnelige kontrakts bestemmelsene i NS 8407:2011.

2 Kontraktsdokumenter og tolkingsregler
2.2 Tolkningsregler (Endring)
De dokumentene som inngår i kontrakten utfyller hverandre. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i den rekkefølgen som de er angitt i avtaledokumentet.

Løser ikke det motstriden, gjelder funksjonskrav og krav til løsninger, kvalitet eller merke som er spesifisert i tilbuds- eller konkurransegrunnlaget foran løsninger eller konstruksjoner i totalentreprenørens tilbud, med mindre han har tatt uttrykkelig forbehold. For øvrig gjelder yngre dokumenter foran eldre og spesielle bestemmelser foran generelle.

4 Møter
4.2 Byggherremøter (Endring første og tredje ledd)
Byggherren skal innkalle til byggherremøter vedrørende prosjektering, utførelse og fremdrift av arbeidene. Totalentreprenøren kan også ved behov innkalle til slike møter. Innkallelsen skal ordinært skje med minst sju dagers varsel.
Referat fra byggherremøter skal føres av BH.

4.3 Møter med kontraktsmedhjelpere (Tilføyelse)
Byggherren skal ha rett til å delta i møtene. Slik deltakelse i møtene fritar ikke Totalentreprenøren fra å levere kontraktsgjenstanden i samsvar med kontraktens krav.

5 Varsler og krav (Endring 2'ndre ledd, 1'ste punktum utgår)
Alle varsler og krav skal gis skriftlig i brevs form eller på standardiserte skjemaer til partenes representanter eller til avtalte adresser, der aktuelle varsel og krav er eneste tema. Det skal angis hvilke tiltak som kan iverksettes for å begrense konsekvensene som gjøres gjeldende. Brev og skjema med varsler og krav kan sendes som vedlegg til e-post til avtalt adresse.

7 Partenes sikkerhetsstillelse
7.1 Generelle bestemmelser
2'ndre ledd, siste punktum strykes.

7.2 Totalentreprenørens sikkerhetsstillelse (Endring tredje ledd)
Når kontraktsgjenstanden er overtatt, reduseres sikkerheten til 5 % av kontraktssummen for forhold som påberopes i løpet av de påfølgende 5 år. Sikkerheten faller deretter bort, i den grad byggherren ikke har gjort ansvar gjeldende mot totalentreprenøren som kan kreves dekket av sikkerheten.

7.3 Byggherrens sikkerhetsstillelse (Endring)
Byggherren stiller ikke sikkerhet for sine forpliktelser.

12 Tiltransport av entreprenører. Byggeplassadministrasjon m.v.
12.2.3 Begrensning i ansvaret for de tiltransporterte (Endring)
Totalentreprenøren svarer ikke for kontraktsbrudd som skyldes den tiltransportertes insolvens eller andre alvorlige økonomiske problemer, dersom byggherren forut for tiltransporten burde ha oppdaget at det forelå risiko for kontraktsbrudd som følge av slike forhold.

Andre ledd utgår.

13 Tiltransport av prosjekterende
13.2.2 Totalentreprisekontrakten (Endring andre ledd og tredje ledd)
Totalentreprenøren svarer likevel ikke for kontraktsbrudd som skyldes den prosjekterende sin insolvens eller andre alvorlige økonomiske problemer, dersom byggherren forut for kontraktsinngåelsen burde ha oppdaget at det forelå risiko for kontraktsbrudd som følge av slike forhold.

Totalentreprenøren har etter 24.1 risikoen for valg av løsninger og prosjektering foretatt før tiltransporten. Er ikke annet avtalt har totalentreprenøren èn ukes frist til å gjennomgå materialet, og behov for endringer av løsninger og prosjektering må varsles innen fristens utløp. Varselet skal presisere hvilke forhold det dreier seg om og begrunne behovet for endringer. Varsler totalentreprenøren innen fristen, overtar han ikke risikoen for denne delen av tiltransportertes materiale. I så fall gjelder 24.2.2 tredje og fjerde ledd tilsvarende.

18 Forhold på byggeplassen
18.3 Byggeplassledelse (Endring tredje punktum og tilføyelse)
Tredje punktum utgår.

Byggherren kan kreve utskifting av person i byggeplassledelsen ved samarbeidsproblemer. Omkostninger ved dette skal bæres av totalentreprenøren

18.8 Arbeidstid (Endring)
Byggherren skal godkjenne arbeid utenfor normal arbeidstid, som er mellom kl 07.00-17.00 mandag til fredag, og skal holdes orientert om gjeldende arbeidstidsordninger

19 Skade på kontraktsgjenstanden mv. i byggetiden
19.1 Risiko for skade (Tilføyelse andre ledd)
Totalentreprenøren bærer heller ikke risiko for skade som følger av byggherrens uaktsomme bruk, jf 38.1.

20 Kontroll og retting av feil i byggetiden
20.3 Virkningene av kontroll og godkjennelse (Endring andre ledd)
Andre ledd utgår.

24 Byggherrens valg av løsninger og annen prosjektering
24.1 Byggherrens risiko (Endring)
Totalentreprenøren plikter å gjøre seg kjent med kontraktsdokumentene, og overtar ved kontraktsinngåelsen risikoen for løsninger og annen prosjektering i kontraktsdokumentene som er utarbeidet av byggherren og hans kontraktsmedhjelpere.
Andre ledd utgår.

24.2.2 Kontroll, varsling og svar (Endring første ledd)
Totalentreprenøren har en frist til å gjennomgå materialet på to uker regnet fra dokumentene ble sendt.

27 Fakturering
27.1 Avtalt fakturering (Tilføyelse)
Faktureringsrettigheter kan ikke overdras til andre uten byggherrens skriftlige samtykke.

Fakturaer merkes med byggherrens prosjektnummer og prosjektnavn. Fakturaer med feil (adresse, beløp, mv.) vil bli returnert og ny forfallsdato vil bli 28 dager etter at riktig faktura er mottatt.

27.2.1 Faktureringsplan (Endring fjerde ledd bokstav c)
Materialer, deler mv. gir rett til fakturering når de er tilført byggeplassen og innbygget.

29 Totalentreprenørens rettigheter ved betalingsmislighold
29.2 Totalentreprenørens rett til å stanse arbeidet (Endring første ledd)

Totalentreprenøren har med 3 virkedagers skriftlig varsel rett til å stanse utførelsen dersom byggherren vesentlig misligholder sin betalingsforpliktelse, eller det er klart at slikt mislighold vil inntre.

30 Særlige regler om regningsarbeid
30.1 Vederlagsberegning (Tilføyelse)
Regningsarbeid skal bare igangsettes etter skriftlig bestilling fra byggherrens representant, herunder regningsarbeid som følge av krav om vederlagsjustering ved endringer, jf 34.4.

31 Endringer
31.1 Retten til å kreve endringer (Endring tredje ledd andre punktum)
Byggherren kan ikke pålegge totalentreprenøren endringer ut over 25 % netto tillegg til kontraktssummen.

33 Fristforlengelse
33.5 Beregning av fristforlengelse (Endring)
Første ledd siste punktum utgår.

34 Vederlagsjustering
34.1.3 Særskilt varsel om økte utgifter til rigg og drift mv. (Tilføyelse)
Totalentreprenøren kan ikke kreve justering av vederlag som følge av økte utgifter til rigg og drift mv. ved samlede endringer under 15 % netto tillegg til kontraktssummen.

Ved samlede endringer ut over 15 % netto tillegg til kontraktssummen, som medfører økte utgifter til Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging, og som er varslet uten ugrunnet opphold, reguleres vederlagsjusteringen som tar utgangspunkt i følgende:

Fra 16 % samlet endring i utførte arbeider endres driftsavhengige poster i riggkapitlet med +/- 1 %. Tilsvarende fra 17% med +/- 2%, fra 18% med +/- 3%, osv.

Justeringer av vederlag som skyldes korreksjon av regulerbare mengder eller som følge av lønns- og prisstigning, skal ikke medregnes. Det samme gjelder endringsarbeider.

34.4 Vederlagsjustering når det ikke foreligger anvendelige enhetspriser (Endring første ledd andre punktum og tilføyelse)
Første ledd andre punktum utgår.

Regningsarbeider skal bare utføres når det foreligger slik skriftlig bestilling fra byggherrens representant.

Vederlagsjustering skal beregnes på grunnlag av totalentreprenørens netto innkjøpskostnader fratrukket alle rabatter, med tillegg av avtalt påslag for tilleggsarbeider til dekning av administrasjon, risiko og fortjeneste.

Fakturering av arbeidslønn, materialer, transport og maskinleie m.v. skal skje på grunnlag av timelister og kvitterte materialsedler, som er forelagt byggherren ukentlig og attestert. Krav som ikke kan tilbakeføres til slike ukentlige oppgaver, kan byggherren nekte godkjent. Totalentreprenøren har ikke anledning til å fakturere kostnader ved retting av feil og mangler.

35 Uenighet om endringer m.v.
35.1 Utførelsesplikt ved uenighet (Endring tredje ledd)
Tredje ledd utgår.

36 Forberedelse til overtagelse
36.2 Levering av FDV-dokumentasjon (Tilføyelse)
FDV-dokumentasjonen skal inneholde følgende, i tillegg skal krav gitt i FDV-krav skal oppfylles (bilag 4):

- Tegninger
- En oversiktlig liste/tabell som innenfor hver bygningsdel viser:
  - Type overflatebehandling
  - Produktnavn
  - Leverandører med adresser, telefonnummer og kontaktpersoner
- Spesifikasjon over tekniske data for levert utstyr
- Datablad/brosjyreblad for alle anvendte produkter
- Innreguleringsprotokoller for ventilasjon og varme

Det skal utarbeides en beskrivelse for riktig vedlikehold (herunder syklus og metode) av kontraktsarbeidet, og hvilke forhold som eventuelt vil påvirke garantiansvaret.
Totalentreprenøren skal gi opplæring til byggherrens driftspersonale i bruk og vedlikehold av kontraktsarbeidet.
Totalentreprenøren skal sørge for at det utarbeides dokumentasjon om de forhold som kan ha betydning for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) ved drift, vedlikehold, ombygging og riving av anlegget.
Kostnader forbundet med utarbeidelse av FDV skal medtas som del av kap. 2.1 "Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging".

37 Overtakelse
37.2 Protokoll fra forretningen (Endring andre ledd)
Protokollen føres av byggherren og undertegnes av de partene som har vært til stede. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

37.5 Delovertakelse (Endring fjerde ledd)
Ved delovertakelse gjelder ikke bestemmelsene i 37.4 tilsvarende. Virkningene av overtakelse inntrer først ved avslutning av siste overtakelsesforretning av alt kontraktsarbeidet.

38 Brukstakelse og prøvedrift
38.1 Brukstakelse (Endring)
Byggherren har rett til å ta kontraktsgjenstanden i bruk etter hvert som arbeidet ferdigstilles i henhold til avtalte delfrister.
Ved brukstakelse gjelder ikke bestemmelsene i 37.4 tilsvarende. Virkningene av overtakelse inntrer først ved avslutning av siste overtakelsesforretning av alt kontraktsarbeidet.

38.2 Prøvedrift (Endring andre punktum)
Risikoen for skade går ikke over til byggherren på grunn av prøvedrift.

42 Mangel ved kontraktsgjenstanden
42.2.2 Senere reklamasjon (Tilføyelse første ledd og endring tredje ledd)
Mangel som oppdages etter overtakelsen og før 1-års reklamasjonsbefaring, kan reklameres ved 1-årsbefaringen.
For de delene av kontraktsgjenstanden som det er foretatt utbedring på etter 42.3, løper en ny 5-årsfrist fra avslutningen av utbedringsarbeidet for vedkommende del, men ikke mer enn 3 år ut over den opprinnelige fristen.

42.3.1 Totalentreprenørens plikt og rett til utbedring (Endring andre ledd)
Andre ledd andre punktum utgår.

44 Avbestilling (Tilføyelse)
Mengderegulering skal ikke medregnes i grunnlag for avbestilling.

46 Hevning
46.1 Rett til å heve (Endring siste ledd første punktum)
Risikoen for kontraktsarbeidet går over på byggherren når hevingserklæringen er mottatt av den andre parten eller hans representant, og totalentreprenøren har avsluttet arbeidet og forlatt byggeplassen og sikret utført arbeid, materialer og utstyr mot skade, jf 46.2.

393 Plikter og ansvar vedrørende prosjektering

Det foreligger en beskrivelse basert på prinsipielle løsninger for de arbeider som skal utføres. Disse gir uttrykk for BH's funksjonskrav og kan også i enkelte tilfeller fremstå som detaljerte løsninger. Det er imidlertid TE's oppgave å utføre kompletterende/nødvendig prosjektering for ivaretakelse av BH's og myndighetenes krav. TE's risiko skal være som om han skulle utarbeidet dokumentene selv fra første stund.

Arbeidene skal gjennomføres som en Totalentreprise hvor TE har ansvaret for all videre prosjektering frem til et 100 % ferdig anlegg. TE har et objektivt prosjekteringsansvar, og har det fulle ansvaret for rådgivere som TE selv har engasjert. Dette gjelder også der hvor TE bruker rådgivere utenfor entreprenørfirmaet som sine "underleverandører".

TE er ansvarlig for nødvendig innmåling av eksisterende konstruksjoner før arbeidene igangsettes, og at resultatet herfra legges til grunn for den videre prosjektering/produksjon. TE må selv vurdere behovet og gjennomføre nødvendige supplerende undersøkelser, statiske beregninger, støymålinger, destruktive inngrep etc.
TE's videre prosjektering skal omfatte tilstrekkelig dokumentasjon av løsninger utover tilbudsgrunnlaget for å kunne gjennomføre prosjektet, herunder revidering av eksisterende og tilleggsproduksjon av nye tegninger.

Løsningene skal legges frem for BH i god tid før utførelse.

TE bekoster selv all tegningskopiering til BH, rådgivere og andre.

394 Ansvar for mengder og mål

Den inngitte tilbudssum skal være fast, og inkludere et 100 % ferdig anlegg hvor beskrevne funksjonskrav er ivaretatt. TE er ansvarlig for at det innleveres et komplett tilbud, hvor eventuelt uteglemte forhold i beskrivelsen forutsettes medregnet i TE's totalpris.

Oppgitte mål i tilbudsbeskrivelsen og på tegninger må kun regnes som veiledende. Alle mål må kontrolleres på stedet av TE før produksjon, slik at problemer pga. avvik unngås.

395 Avfallshåndtering

Avfallshåndteringen skal behandles iht. krav i TEK 17. Statusrapporter for avfallshåndtering skal leveres BH/PL med jevne mellomrom i prosjektet.

TE skal utarbeide en miljøsaneringsbeskrivelse og gjennomføre kartlegging av helse- og miljøfarlige stoffer for dette prosjektet, herunder nødvendig prøvetaking og analyser, iht. TEK17.
Tilbyder må også påregne å delta på befaringer med BH/ PL og eventuelt asbestsanerer og yte administrativ bistand i sakens anledning.

Eventuell asbestsanering utføres av spesialfirma eller av tilbyder med rutine godkjent av Arbeidstilsynet.

396 Sikkerhet på byggeplass

Sikring
TE skal være hovedbedrift, og er ansvarlig for samordning iht. internkontrollen § 6. TE er ansvarlig for at hele byggeplassen er forsvarlig sikret i byggetiden, både for egne ansatte og andre TE benytter til utførelse av kontraktsarbeidet.

Ved rehabilitering eller ombygging av bygninger som er bebodd er TE ansvarlig for å holde fellesarealer og føringsveier for beboere og 3. person så sikre at det ikke er behov for verneutstyr. TE må løpende vurdere om aktuelle områder og konstruksjoner må avsperres/ sikres ved enkelte arbeidsoperasjoner for å unngå ulykker og farlige situasjoner.

Personlig verneutstyr
TE skal sørge for at det finnes personlig verneutstyr til besøkende for utlån.

Telefon
TE skal sørge for at nødnummer og andre viktige telefonnummer skal være lett synlige. Om arbeidere ikke selv disponerer telefon, skal arbeider utstyres med dette, eller annen rutine utarbeides for varsling.

Førstehjelpsutstyr
Førstehjelpsutstyr m/standard innhold og sykebåre skal være plassert i brakke. Ved andre installasjoner, som verksted ute på plassen, skal det forefinnes tilsvarende utstyr.
TE er ansvarlig for supplering av utstyret og at det til enhver tid er oppdatert. Plassering av førstehjelpsutstyr skal anmerkes av TE på riggplan og skiltes på stedet.

Brannslukningsutstyr
TE skal sørge for at det finnes brannslukningsutstyr på sentrale steder på byggeplassen. Der hvor det utføres arbeid med åpen flamme, skal det forefinnes eget brannslukningsutstyr tilgjengelig på arbeidsstedet. Plassering av slukkeutstyr skal anmerkes av TE på riggplan og skiltes tydelig på stedet.

Rømningsveier
Der det utføres arbeider i bygninger hvor det bor beboere er det spesielt viktig at TE medtar kostnader for midlertidig brannsikring og sørger for at det til enhver tid er ryddige og fungerende rømningsveier for beboerne. Skilting av rømningsveier må ivaretas

Forskrift om utførelse av arbeid, bruk av arbeidsutstyr og tilhørende tekniske krav (forskrift om utførelse av arbeid)
Formålet med forskriften er å sikre at utførelse av arbeid og bruk av arbeidsutstyr blir gjennomført på en forsvarlig måte, slik at arbeidstakerne er vernet mot skader på liv eller helse. TE må sørge for at alle arbeidsgivere som er involvert i prosjektet planlegger sine oppgaver slik at formålet med forskriften oppfylles.

397 Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) – Byggherreforskriften

Det presiseres viktigheten av at TE og alle prosjektmedhjelpere må sette seg godt inn i kravene i Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (byggherreforskriften). Hvert enkelt foretak som skal engasjeres i prosjektet er pålagt oppgaver og ansvar i forskrift som må oppfylles gjennom prosjektet.

SHA – Plan
Byggherren har utpekt HRP AS som sin representant (BHR) i prosjektet.
BHR har utarbeidet prosjektets SHA- plan for tilbudsfasen som er vedlagt.
Vedlegg til SHA Plan ramser opp de risikoene som for BH er kjent. Videreutvikling av denne i prosjekteringsfasen skal utføres av TE i samarbeid med de prosjekterende.
Det er viktig for byggherren at det unngås at det konkurreres på sikkerhet, så derfor er det et krav om at TE skal beskrive i tilbudet de spesifikke risikoreduserende tiltak som er medtatt i pristilbudet. Dette kan være stillaser, lifter, sperremateriell som byggegjerder etc.
Omfanget av medtatt sikringsmateriell vil være en viktig faktor for valg av totalentreprenør.

Sikkerheten til arbeidstakerne skal planlegges, gjennomføres, dokumenteres, og rapporteres på liklinje med fremdrift og kvalitet. Dette vil skje via byggherremøter/ byggemøter og i eventuelle egne SHA-møter.

Eventuelle avvik og nestenulykker skal rapporteres spesielt, og korrigerende tiltak skal iverksettes omgående.

Fremdriftsplan som viser risikofylte aktiviteter i tid og rom.
TE er ansvarlig for at det utarbeides en fremdriftsplan før oppstart hvor det er avsatt tilstrekkelig tid til utførelse av de forskjellige arbeidsoperasjoner innen både prosjektering og utførelse.

Fremdriftsplanen for utførelsen skal være et verktøy til bruk for å avdekke hvor og når de risikofylte aktivitetene skjer. Den er også et verktøy for å avdekke om det skal pågå arbeider med sammenfallende risikoer og koordinering slik at dette unngås.
Utgåtte fremdriftsplaner og evt. produksjonsplaner arkiveres i hovedbedrifts arkivsystem, og skal oppbevares i minimum 6 mnd. etter ferdigstillelse av prosjektet.

Føring av oversiktsliste
Utover krav i BHF § 15 kreves det at alle personer som er engasjert i prosjektet logger sin tilstedeværelse hver dag de er på prosjektet. TE skal sørge for at listen føres som beskrevet i forskriften. Lister ført i byggeperioden sendes BHR månedlig.

Forhåndsmelding og samordningsskjema.
TE sender inn forhåndsmeldingen til arbeidstilsynet og sender kopi til BH / PL. TE er ansvarlig for å fylle ut og oppdatere samordningsskjema. TE skal også sørge for at skjemaene henges opp på oppslagstavler på riggen. Samordningsskjemaet skal ajourføres hver gang en ny arbeidsgiver eller enmannsforetak ankommer byggeplassen.

Situasjonsplan/Riggplan
TE skal sørge for at det utarbeides riggplan og at denne oppdateres ved behov. Krisetelefon, førstehjelpsutstyr og slukkeutstyr skal være avmerket på planen.

Byggherrens sanksjonsrett.
Dersom noen av prosjektets entreprenører eller dennes underentreprenører nekter å utarbeide sikkerhetsrutiner eller å etterkomme påbud, kan byggherren stanse hele eller deler av arbeidet inntil forholdet er brakt i orden.

Byggherrens sanksjonsrett inkluderer dessuten:
1. Fastsettelse av kort frist for iverksetting av tiltak. Byggherren kan selv sørge for å få tiltak gjennomført eller iverksatt for entreprenørens regning hvis ikke entreprenøren selv gjennomfører tiltaket innen gitt frist.

2. Først skriftlig advarsel, deretter skriftlig bortvisning fra arbeidsstedet ved manglende bruk av påbudt personlig verneutstyr, eller andre brudd den enkelte arbeidstaker svarer for.
Ved vedvarende, påtalte brudd på regelverket og etter skriftlig henvendelse fra byggherren til entreprenørens sentrale ledelse, kan byggherren heve kontrakten.

398 Helse, miljø og sikkerhet (HMS) – Internkontrollforskriften

TE og hans medhjelpere skal ha et internkontrollsystem som dokumenterer at de har et fullt forsvarlig arbeidsmiljø. TE skal selv ha, eller sørge for at det finnes hos alle andre utførende foretak, arbeidsinstrukser for alle kjente og gjentagende risikofylte aktiviteter i prosjektet.
Internkontroll systemene skal kunne fremlegges for byggherre på forespørsel.
Alle relevante deler fra byggherrens SHA-plan skal innarbeides i alle involverte foretaks prosjekttilpassede SHA plan. Dette innebærer at man i internkontrollsystemet vil få en generell del som er lik for alle byggeplasser, og at man i tillegg får en spesiell del av internkontrollsystemet som er spesifikk for **denne** byggeplass.

Inntakskontroll / Informasjon
TE skal gjennomføre inntakskontroll av alle arbeidstakere og bedrifter. Kontrollen skal omfatte Internkontroll, arbeidsinstrukser, ID-kort, skatter og avgifter, påseplikt, m.m.
Videre skal SHA-plan og risikoforhold bekjentgjøres på et forståelig språk.

Elektronisk adgangskontroll skal etableres.

Sikker jobbanalyse (SJA)
Det presiseres at en sikker jobb analyse er noe man kun gjør når det plutselig oppstår en risiko som ikke tidligere har vært kjent eller planlagt. Alle kjente risikoer skal enten være planlagt i foretakenes HMS plan, eller i byggherrens SHA plan i god tid før utførelse.

Vernerunder
TE er som hovedbedrift ansvarlig for å gjennomføre vernerunder. Vernerunder skal gjennomføres minimum hver annen uke, og TE skal lage protokoll fra disse. Tid for lukking av avvik skal være maksimalt 24 timer, om ikke oppholdet er begrunnet og akseptert av BHR / KU. Protokoll/referat distribueres til alle involverte parter og til BH, BHR og SHA koordinatorer. KU skal ha innkalling til vernerunder og skal ha anledning til å delta på disse.

Bemanningsplan
For å unngå helseskadelig tidspress under kontraktarbeidet, skal prosjektet bemannes forsvarlig innenfor normale tidsrammer slik at fare for helseskader i form av sykdom eller ulykke unngås. For å forebygge at det oppstår helsemessig tidspress, skal entreprenør og underleverandører dokumentere en forsvarlig bemanningsplan for arbeidet.
Da risiko for sykdom er stor grunnet pågående pandemi, forventes det at TE/UE har bemanningsplaner som hensyntar dette.

Beredskapsplan
Målet med beredskapsplanen er at alle som arbeider på stedet skal være best mulig forberedt til å møte en alvorlig uønsket hendelse. Beredskapsplanen skal beskrive forebyggende tiltak for å begrense skadevirkninger når en uønsket hendelse oppstår.
Entreprenøren skal derfor utarbeide en beredskapsplan for kontrakten som skal inneholde:
Beredskapsrutiner for ulykker, brann og forurensning inklusive hyppighet av øvelser
Ressurser og materiell til bruk ved ulykker, brann og utslipp
Varslingsplan
Beredskapsplanen skal fremlegges byggherre for godkjenning.

Planen skal forefinnes ved alle arbeidssteder, og skal være gjort kjent blant alle arbeidstakere/ enkeltmannsforetak.

Stoffkartotek
TE skal sørge for å ha et oppdatert stoffkartotek i form av HMS - datablad for alle materialer/produkter som innebærer fare for skade på person. Databladene skal være tilgjenglig på papir slik at relevant blad kan sendes med den skadede til lege.

H- verdier
Den samlede H1- og H2-verdi for alle i prosjektet skal rapporteres i alle byggherremøter.
Frekvensverdiene (hyppigheten av hendelser) defineres som antall arbeidsulykker pr 1.000.000 arbeidede timer.
H = arbeidsulykker x 1 000 000
Totalt antall timer.

H1 skade, definisjon:
H1-verdi viser hyppighet av arbeidsulykker som er så alvorlige at det medfører fravær fra arbeid/arbeidsplassen. Fraværet beregnes i utgangspunktet fra dagen etter skaden.
Dersom dagen etter skaden benyttes til å oppsøke lege eller foreta enkel behandling uten sykemelding/egenmelding, regnes skaden ikke som skade med fravær.

H2 skade, definisjon:
I H2-beregningen skal skader fra H1 inkluderes, men i tillegg skader/hendelser der en av følgende faktorer er til stede:
behov for, eller anvendelse av, tilrettelagt arbeid
behandling eller vurdering av medisinsk personell
H2-verdien utgjør dermed summen av H1 og H2-hendelser

399 Påseplikt

TE har en plikt til å påse at både lønns- og arbeidsvilkår som er fastsatt i allmenngjøringsforskriften følges i egen bedrift og hos alle andre engasjerte arbeidsgivere i prosjektet. Hensikten med kontrollen er å sikre etterlevelse av allmenngjøringsloven med tilhørende forskrifter. Formål er å sikre utenlandske arbeidstakere lønns- og arbeidsvilkår som er likeverdige med de vilkår norske arbeidstakere har.

3910 Kvalitetssikring

TE er forpliktet til å ha eget kvalitetssystem som ivaretar sikring av kvalitet både av egen planlegging og prosjektering, og rutiner for egenkontroll med avviksbehandling av både prosjektering og produksjon på byggeplassen.

Dokumentasjon på kvalitetssystem skal legges ved tilbudet og vil være med i vurderingen av de innkomne tilbud. I dette inngår også at **bruken** av kvalitetssikringssystemet skal dokumenteres ved eksempler på kontroll.

BH vil forlange en dokumentasjon på at TE har gjennomgått de arbeider som er utført og funnet disse i orden, eventuelt funnet feil og mangler som er rettet i tide før påfølgende arbeider blir utført. Planen skal vise hvem som er ansvarlig for kvalitetssikringen, og hvilke retningslinjer vedkommende skal arbeide ut fra i forhold til avviksbehandling mv.

Dokumentasjon av kvalitetssikringen vil ved stikkprøve bli kontrollert av BH's representant. Dersom kontrollen viser avvik fra det som dokumenteres, anses dette for å være et tillitsbrudd mellom TE og BH, og BH vil kunne kreve den ansvarlige skiftet ut.

Kvalitetssikring av prefabrikkerte produkter
Prefabrikkerte produkter skal kun leveres av produsenter som er tilsluttet godkjente kontrollinstanser. Dokumentasjon på dette vedlegges tilbudet.

3911 Regningsarbeider

Regningsarbeider skal bare utføres når det foreligger skriftlig rekvisisjon fra prosjekt-/byggeleder. Avregning av regningsarbeider skal skje på grunnlag av TE's netto kostnader, fratrukket alle rabatter, med tillegg av de påslag som er avtalt for tilleggsarbeider, til dekning av administrasjon, risiko og fortjeneste.

Fakturering av arbeidslønn, materialer, transport og maskinleie mv. skal skje på grunnlag av timelister og kvitterte materialsedler, som er forelagt BH og attestert.

Krav som ikke kan tilbakeføres til slike oppgaver, vil ikke bli godkjent av BH. TE har ikke anledning til å fakturere kostnader ved å rette opp feil og mangler.

3912 Fakturering

Avdragsnota kan sendes kun én gang pr. måned iht. avtalt faktureringsplan og merkes fortløpende A1, A2, osv. Det skal på hver faktura trekkes fra innestående beløp på 7,5 % av fakturagrunnlaget. Innestående beløp utbetales på sluttfaktura, når alle kontraktsarbeidene er utført og godkjent av BH. Kontraktsbeløp er fast og skal utfaktureres 100 %. Eventuelle tillegg og fradrag i kontraktens poster avregnes som endring.
Utførte endringsarbeider (tilleggsarbeider, fradragsarbeider, avregning av regulerbare mengder, programendringer, regningsarbeider) faktureres separat i slutten av måneden de er utført. På faktura skal det refereres til det enkelte endringsnummer som faktureres.
Faktureringsrettigheter kan ikke overdras til andre uten BH's skriftlige samtykke.
Fakturaadressen er:
Sameiet Grefsenveien 21
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass 22
0179 Oslo.
Att: Ole Vegard Tveita

TE sender samtidig fakturaer for godkjenning til HRP AS v/ Tommy Asp – tas@hrprosjekt.no
Fakturaer med feil (adresse, beløp, mv.) vil bli returnert og ny forfallsdato må påregnes med 28 dager etter riktig mottatt faktura.

3913 Bestemmelser om arbeidstid

BH skal på forhånd forespørres ved ønske om å arbeide utenfor ordinær arbeidstid, som er mellom kl. 07.00 og 17.00 mandag til fredag, og kan nekte dette hvis BH finner det til særlig ulempe.

Det gis allikevel adgang til ikke-støyende arbeider utover denne tiden, dersom dette er i tråd med berørte beboeres ønsker. Byggherren skal til enhver tid holdes orientert om de arbeidstidsordninger som gjelder på anlegget.

Dersom entreprenøren får dispensasjon for endret/utvidet arbeidstid fra kommunelege, bydelsoverlege eller Arbeidstilsynet, skal kopi av dispensasjonen sendes byggherre umiddelbart.

3914 Bestemmelser om erstatning for skadet vegetasjon

Ødelagte trær, annen skadet vegetasjon og gressarealer må TE istandsette med samme kvalitet som før og uten kostnader for BH. I motsatt fall må TE betale en bot på minimum:

Kr. 30.000,- pr. beskadiget tre

Kr. 2.500,- pr. m^2 skadet vegetasjon, busker, stauder etc

Kr. 2.000,- pr. m^2 ødelagte gressarealer

Kr. 3.500,- pr. m^2/m ødelagte asfalterte områder/kantsten, heller o.l.

3915 Ferdigbefaring/garantibefaring

Påviste feil og mangler ved kontroll- og ferdigbefaring skal rettes snarest mulig og senest innen en frist som avtales i forbindelse med kontrollbefaringen eller overtakelsen.

Dersom denne fristen ikke overholdes og det blir nødvendig å avholde flere befaringer for oppfølging av, skal TE dekke BH's ekstra kostnader til honorar, utlegg mm. i den forbindelse. Dette gjelder ikke befaringer som er nødvendiggjort pga. eventuell tvist mellom partene.

Drifts- og vedlikeholds instruks

Senest 3 uker før overtakelsen skal TE overlevere en drifts- og vedlikeholdsinstruks i 2 eksemplarer for alle utførte arbeider, samt 1 stk forenklet instruks i mappe til hver leilighet. Hovedinstruksen skal i tillegg leveres komplett i elektronisk utgave på minnepinne i format og dokumentrekkefølge som for papirutgaven.

TE skal sørge for at den utarbeidede dokumentasjon ivaretar de forhold som kan ha betydning for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) til bruk ved fremtidige arbeider. Med det menes drift, vedlikehold, endring og riving av anlegget.

Kostnader forbundet med utarbeidelse av DV skal medtas i "Rigg og drift av byggeplassen".

3916 Reklamasjonstid

Reklamasjonstiden skal være 5 år. Det vil bli foretatt en samlet overtakelse for alle badene når alle leiligheter, og øvrige lokaler er ferdige. Det vil imidlertid bli gjennomført kontrollbefaring etter at hver oppleggsstamme er ferdig.

Reklamasjonstiden vil gjelde fra den dato en samlet overtakelse av arbeidene gjennomføres. Garantiperioden for tilvalg for den enkelte eier skal følge dato for overtakelsesforretningen av kontraktsarbeidet mellom TE og BH.

3917 Formular for avtaledokument og garantier

Som avtaledokument benyttes følgende formular:

- NS 8407 A, "Formular for kontrakt om utførelse av totalentreprise".
- Garantien skal stilles i samsvar med NS 8407 pkt. 7 og iht. blankett NS8407 B, med de korrigeringer som fremgår av kontraktsbestemmelsenes punkt om *"Endring og tilføyelser til NS 8407" i dette kap.3.*

40 KAPITALYTELSER, RIGGING, DRIFT OG NEDRIGGING

400 Generelt

Alle ytelser skal være iht. NS 3420,-del A, 4. utgave. I tillegg vises til Kap. 3 – Administrative og juridiske bestemmelser. Arbeidstilsynets krav/ retningslinjer og stedlige vedtekter skal følges.

Tilbyders kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging omfatter alle nødvendige omkostninger av generell art, som ikke naturlig inngår i funksjonsbeskrivelsen, slik at det sikres en fullstendig fagmessig utførelse.

Arbeidene skal tilpasses slik at beboere/ leietagere og annen næringsvirksomhet på plassen blir hensyntatt og minst mulig hindret.

Sammensatte kapitalytelser omfatter forsikring, sikkerhetsstillelse og avgifter og gebyrer.

401 Rigging av byggeplass

Sammensatt rigging byggeplass, dvs. ytelser som er tidsuavhengige. Inkluderer alle nødvendige ytelser, som blant annet:

Planlegging, administrasjon
Nødvendig utarbeidelse og samordning av KS-planer og kontrollplaner.
Herunder inkluderes utarbeidelse av rutiner for Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA).
Det vises til tilbudets vedlagte SHA-plan, samt tilpassinger av egne HMS rutiner.

Anleggstomt, adkomst og installasjoner
Byggestrøm og vann fra eksisterende anlegg bekostes av byggherren. All tilkopling, utvidelse av anlegg og alle provisorier, samt offentlig godkjenning av disse skal besørges og bekostes av entreprenøren og være inkludert her.
Tilkopling må skje uten at dette går utover eksisterende anlegg.

Rigging sikring og beskyttelse
Nødvendige fysiske tiltak for SHA/HMS skal inkluderes.
Grøntanlegg med veier og plasser skal beskyttes og settes tilbake i eksisterende tilstand.

Rigging forlegning, kontor og lager
Plassering av lager for materialer og liknende skal avtales og godkjennes av byggherren.
Det skal utarbeides riggplan. Sameiet har noen arealer i bakgård som kan benyttes av entreprenør. Avklaring vedr. bruk/plassering gjøres på tilbudsbefaring.

Rigging transportanlegg, riggtransporter
Arbeider i og rundt inngangspartier/ trapperom skal utføres med sikring som ivaretar normal adkomst til leilighetene for 3. person.

Følgende inkluderes:
- Rigging produserende anlegg
- Rigging oppvarming og vinterarbeid
- Rigging byggrenhold

Entreprenøren skal besørge utarbeidelse og godkjennelse av avfallsplan. Kopi av nødvendig dokumentasjon sendes fortløpende til PL/BH.

Byggeplasskilt
Entreprenøren skal besørge utarbeidelse av byggeplasskilt. På skiltet skal navn på BH, TE og PL fremgå. For øvrig henvises det til kapittel 0, byggeplasskilt.

Utstilling "visningsrom"
Entreprenøren skal utarbeide en utstilling med de fliser som inngår i utvalget, samt utvalg av utstyr og armatur som inngår i beboernes mulige tilvalgsliste. Sameiet har arealer for dette i forbindelse med vaskerommet. Det skal medtas 5 veggfelt (mimimum 1m bredde x full høyde) med gulv (minimum 1m bredde og 1,5 m dybde). Rommet vises frem på tilbudsbefaringen.

402 Drift av byggeplass

Sammensatt drift byggeplass, dvs. ytelser som er tidsavhengige. Inkluderer alle nødvendige ytelser, som blant annet:

Administrasjon
Hovedbedrift/samordningsansvar
Entreprenøren utpekes til hovedbedrift og er ansvarlig for å organisere, samordne og følge opp verne- og miljøarbeid på byggeplassen iht. til Arbeidsmiljøloven §2-2 og Internkontrollforskriften § 6. Det skal også tas hensyn til andre virksomheter på eller i nærheten av byggeplassen. Kravet er stilt i kontraktsbestemmelsene.

Inntakskontroll/informasjon
Gjennomføring av inntakskontroll av alle arbeidstakere og bedrifter. Kontrollen skal omfatte Internkontroll, arbeidsinstrukser, ID-kort, skatter og avgifter, påseplikt, informasjon m.m. iht. kontraktsbestemmelsene.

Beredskapsplan
Utarbeidelse og ajourføring av planen. Videre krav til beredskapsøvelse iht. kontrakts bestemmelsene.

SHA-plan
Gjennomføring, supplering, revidering og ajourføring av SHA-plan iht. kontrakts bestemmelsene. SHA-plan ligger som bilag til dette tilbudsgrunnlaget og er en del av kontraktsdokumentet.

Fremdriftsplan med spesifikke tiltak
Utarbeidelse av fremdriftsplan hvor spesifikke SHA - tiltak skal fremkomme i fremdriftsplanene. Planen skal beskrive når og hvor de ulike arbeidsoperasjonene skal utføres iht. kontrakts bestemmelsene.

Føring av oversiktslister
Føring og kontroll av oversiktslister utføres iht. forskrift. Elektronisk føring er å foretrekke.

Rapportering
Til hvert byggemøte skal det leveres:
- Oppdatert fremdriftsplan som viser fremdriftsfront og aktiviteter for neste periode.
- Risikoanalyse for neste periode.
- Bemanningsoversikt med navn på egne og underentreprenørers ansatte.
- Timeverk for egne ansatte og underentreprenører.

Måltaking
Oppgitte mål i beskrivelse og tegninger er orienterende, og entreprenøren skal inkludere kostnader til nødvendig måltaking og kontroll før endelig bestilling og produksjon. Løsninger skal på forhånd være forevist byggherren og godkjent av dennes representanter.
Prosjekterings- og kopieringskostnader utover det som er levert i tilbudsmaterialet dekkes av entreprenøren og er dennes fulle ansvar.

Nye tegninger skal lages.

- Plantegning som viser rørføring i fellesarealer
- Oppleggskjema
- Målsatte detaljtegninger av bad, målsatt samt spesifiserte fall - detaljtegning oppbygging av badets konstruksjon (snitt og plan)
- Øvrige nødvendige detaljtegninger

Drift anleggstomt, atkomst og installasjoner
Drift sikring og beskyttelse
Vedlikehold av fysiske tiltak for SHA/HMS. All nødvendig beskyttelse og tildekking av gulv, vegger, vinduer, dører, beslag, ledninger, støvvegger og lignende i leiligheter og fellesarealer. Minner om nødvendig tildekking av heiser.

Drift forlegning, kontor og lager
Oppvarming, drift og renhold av brakker og kontorer skal være medtatt. Inkludert skal også være evt. abonnement, som eks. trådløs nett i byggetiden.

Byggrenhold etter "RENT OG TØRT BYGG" prinsipp. Det skal benyttes støvsuger under alle støvende prosesser innendørs. Støvsuger med absoluttfilter eller sentral-støvsuger med støvavkast til det fri. I riveuken skal det benyttes "dust-cuber" eller tilsvarende i leilighetene.

Alle flater skal rengjøres etter hvert som arbeidene ferdigstilles og overleveres ferdig rengjort for beboers/byggherres bruk.

Alle kostnader i forbindelse med kildesortering, og avfallshenting skal inkluderes i tilbudet. Mest sannsynlig må avfall samles i «storsekk» i bakgård, før dette lastes opp via nabogård.

Drift av utstilling "visningsrom".
Visningsrommet skal være betjent faste tider i og utenfor normal arbeidstid (f.eks 1 til 2 timer hver uke/hver 14 dag). Utstillingen skal i tillegg utarbeides på en slik måte at det er tilgang utenfor arbeidstid for beboerne de øvrige dagene i uken.

Provisorier
Provisorier kan plasseres i bakgård. Sameiet har etablert avtale, som gir tilgang til å kjøre inn provisorier, via «nabogård». Dette forutsetter demontering og remontering av gjerder mellom eiendommene.

Til bruk for beboere som i perioder blir uten tilgang til eget bad, skal det etableres provisoriske dusj/ toalettrom. Hvert av provisoriene skal minimum inneholde 2 stk. dusjkabinett, 2 stk. servant og 2 stk. klosett med vann/ avløp tilknyttet nærmeste tilgjengelige rørføring. TE må sørge for tilstrekkelig kapasitet vedr. provisorier opp mot sin planlagte fremdrift og antall beboere som bor hjemme.
Provisoriene skal være oppvarmet og fremstå som rene, lyse og innbydende gjennom hele prosjektets varighet. Kontinuerlig renhold besørges av TE.

Dersom det skulle være særskilte behov, skal det også framskaffes nødvendige bærbare toaletter/ Portapotti som må tømmes og rengjøres ved behov av TE. Likeså må vannkanner framskaffes og fylles opp ved behov under arbeidene.

403 Nedrigging av byggeplass

Sammensatt nedrigging av byggeplass inkluderer å gjenetablere tilstanden fra før rigging samt alle nødvendige ytelser, som blant annet:

Avslutning administrasjon
Nødvendig avsluttende dokumentasjon samt drift- og vedlikeholdsinstruks i henhold til Kap. 0. leveres. Entreprenøren skal besørge innsending av nødvendige dokumenter for å få ferdigattest etc.

Nedrigging anleggstomt, atkomst og installasjoner
Grøntanlegg, veier og plasser med tilhørende konstruksjoner skal leveres tilbake i opprinnelig stand som før oppstart av kontraktsarbeidene. Det samme gjelder fellesområder som er berørt av arbeidene. For øvrig medtas alle andre oppryddingsarbeider her. Gjerder mellom eiendommene i bakgård skal skiftes. Det angis meterpris i tilbudsbrev, med utgangspunkt i 30 mtr. Grøntarealer naboeiendom skal tilbakestilles i samme tilstand som før arbeidene startet.

50 Funksjons – ytelse og tekniske krav

501 Overordnet

Alle deler av arbeidene skal overordnet følge gjeldene lover og regler, herunder Plan og bygningsloven og gjeldende Teknisk forskrift. Byggebransjens våtromsnorm (BVN) legges til grunn i dette prosjektet. Der hvor normen av stedlige grunner ikke kan følges helt ut skal TE dokumentere avviket og varsle PL/ BH.

På enkelte områder er det beskrevet strengere krav enn i BVN. På slike områder går krav i beskrivelse foran krav i BVN.

TE er ansvarlig for prosjektering, denne beskrivelsen legger vekt på krav til funksjon/ ytelse og tekniske krav som hovedsak. Det henvises i enkelte tilfeller til spesifikke produkter eller tilsvarende, dette er for at det skal velges produkter som er riktig for våtrommet og har kjent kvalitet.

Alle produkter som nyttes i sanitærinstallasjon skal være godkjente produkter, og ha en Teknisk godkjenning av SINTEF Byggforsk eller annen entydig dokumentasjon.

Ekspansjon og klamring skal være iht. leverandøren sine anvisninger/krav og/eller iht. bransjestandarder, som for eksempel. Byggdetaljer, Håndbok 42, Rørhåndboka m.m. Der bransjestandard har strengere krav enn leverandør går bransjestandard foran leverandøranvisning.

Leilighetene skal bytte avløpsrør, sluk og stigeledninger for kaldt- og varmtvann samt etablere varmtvann sirkulasjon til alle leiligheter. I den anledning skal også alle bad total rehabiliteres.

Avløpsstammer/stigeledningers plassering skal vurderes i forhold til den mest hensiktsmessige planløsningen i leilighetene, muligheten til å utvide badet uten å påvirke

over/underliggende bad, samt muligheten for å spare eventuelle nyere bad (sparebad) på samme avløpsstamme/stigeledning.

Vurdering av rørføring i forhold til planløsning og eventuelle utvidelser eller sparebad, skal ikke gå på bekostning av tekniske krav i kontrakt eller forskrift.

Eksisterende utstyr skal de- og remonteres. Seksjonseier skal uten ekstra kostnad, få velge ny plassering av alle komponentene, med unntak av toalett.

På alle bad skal det leveres komplett opplegg for vaskemaskin (vann, avløp og stikkontakt).

TE skal i tillegg tilby den enkelte beboer oppgraderinger av innredninger og utstyr til bad/wc/kjøkken, som hver seksjonseier betaler for selv. TE skal levere prosjektspesifikke tilvalgslister i god tid før prosjektstart.

TE skal tilby seksjonseierne å kunne utvide badet sitt dersom det er teknisk mulig å gjøre dette. Prises som tilvalg for utvidelse med komplett pris.

TE er som den profesjonelle part ansvarlige for å komme med best mulige løsninger til alle eiere. Dette omfatter å foreslå løsninger, og komme med problemløsende forslag tilpasset den enkelte leilighet.

502 Rør – vannledninger:

Alle vannledninger for kaldtvann skal byttes fra innvendige hovedstoppekraner i kjeller til og med avgreninger for den enkelte leilighet. For varmtvann skal vannledninger byttes fra fjernvarmesentral til og med avgreninger for den enkelte leilighet.

Det skal monteres oppleggskraner for hver enkelt stigeledning på kjellerstrekket.
Ny sirkulasjon skal etableres fra og med blandeventil i teknisk rom, inklusive ny sirkulasjonspumpe, og tilknyttes alle stigeledninger for varmtvann i øverste etasje. Tilkobling fjernvarmesentral skal koordineres med fjernvarmeleverandør.

All rørføring for kaldt- og varmtvann på bad og kjøkken skal skiftes ut i alle leiligheter (fordelings- og koblingsledninger i den enkelte leilighet) samt fellesarealer. Rørføringen skal i hovedsak legges skjult med rør-i-rør system. Nye vannrør til kjøkken legges med pex-rør og det benyttes veggbokser ved tilknytning til kjøkkenbatteri. Fra- og tilkobling av eksisterende vanninstallasjoner som oppvaskmaskin o.l. skal være inkludert.
I fellesarealer skal alle rør på toalettrom skiftes. I fellesvaskerier skal eksisterende vannrør ikke skiftes, nytt rørsystem tilkobles eksisterende rør.

Kjellerstrekk, stigerør og sirkulasjon isoleres iht. NS EN 12828. Kjellerstrekk mantles med Isogenopak eller tilsvarende som gir en robust beskyttelse. Isolering skal utføres av montører med dokumentert kompetanse som isolatører. Rør og samlestokker i fordelerskap isoleres.

Øvrige rør skal isoleres med tilstrekkelig tykkelse, iht. bransjestandard og TEK17.
Varmtvannsrør isoleres med isolasjon som tåler langvarig driftstemperatur på opptil 70°C. (skal være dokumentert).

Kvalitet på rør for fordelingsledninger (kjellerstrekk og stigeledninger) skal være Alupex, kvalitet (Xc) eller likeverdig for varmtvann. Kvalitet (Pert) kan leveres til kaldtvann.

Kvalitet på intern rørføring i leiligheter skal være rør-i-rør system med skjult rørføring fra sentralt plassert rørskap/fordelerskap. Fordelerskap og tilhørende rør-i-rør system leveres iht. krav i NT 129 Pipe in tube system, med sprutdemper i skapet. Fordelerskap skal leveres i rustfrie materialer eller i plast med drensrør. Det aksepteres ikke bruk av skap hvor det er risiko for rustfarger i bunnen av skap som følge av kondens. Fordelerskap plasseres i kasse over toalett. Plassering av fordelerskap i baderom avklares gjennom prosjekteringen. Ved åpen rørføring på bad skal det benyttes forkrommede rør i kobber.

Det skal monteres lett tilgjengelige stoppekraner for kaldt- og varmtvann i hver enkelt leilighet. Det skal være robust type med fast lang hendel som er lett å lukke.
Alle vannrør skal være forskriftsmessig klamret. Det skal monteres tilbakeslagsventil i forbindelse med stoppekraner i den enkelte leilighet, både for kaldt- og varmtvann, videre skal det benyttes tilbakeslagsventil som gjør at trykkstøt ikke oppstår.

All åpen rørføring i leilighetene skal kasses inn, også der det ikke er innkassing fra tidligere (gjelder ikke eventuelle koblingsledninger på bad). Innkassinger skal sparkles og males, når den står utenfor bad.
Ventiler i fellesarealer skal merkes med pregede skilt for hva og hvor kranen betjener.
Stengeguide inkluderes i hoved DV-instruks, samt henges laminert, opp i teknisk rom.

Det skal også beskrives «NO» (normally open)/»NC» (normally closed) på ventil og i dokumentasjon.
Alle ventiler som plasseres i åpne arealer, skal ha god tilgjengelig. Og være tilpasset isolasjon.

TE skal etter første stamme dokumentere ved måling at nytt røranlegg leverer normalvannmengder iht. NS og/ eller Standard abonnementsvilkår, både ved enkelt tapping og ved samtidighet. TE skal i god tid før oppstart kartlegge eksisterende vanntrykk/kapasitet, og vurdere behovet for spesielle tiltak som nytt vanninnlegg/ trykkøkningsanlegg og/eller annet.

Det skal dokumenteres ved måling at anlegget holder stabil temperatur på sirkulasjons-ledningen ved måling over 3 dager, med maks Δt 5°C. Det skal være mulig å lese av returtemperaturen pr. sirkulasjonsledning i kjeller og på oppleggene, temperaturen på varmtvannet skal ikke være lavere enn 55 grader.

Det skal monteres inn automatiske vannavstengningsventiler, som stenger av vannet, der lekkasjevann ikke kan ledes til sluk (som kjøkken). Ved montering av automatiske vannstengeventiler på kjøkken, skal anordningen detektere eventuelle lekkasjer fra samtlige vanninstallasjoner (KV og VV). Vannstoppeventiler skal plasseres i rørfordelerskap.
Deteksjonsmatte skal plasseres i og under kjøkkenskap.
Det skal være inspeksjonsmulighet til selve avgreningen fra stigerørene i hver leilighet.

504 Rør – avløpsledninger:

Generelt skal avløpsstammer for spillvann skiftes fra overkant gulv i u-etasjen (inkludert ny stakeluke) og så langt som mulig opp mot tak i øverste etasje. Alle arbeider relatert til eksisterende lufting inkluderes. Alle stammene skal dimensjoneres for eksisterende planløsning.

Noen avløpsstammer er plassert i sjakter / innkassinger utenfor våtrom. Der det er hensiktsmessig å etablere ny trasé for avløpsstammer, skal dette gjøres for å unngå unødvendige bygningsmessige arbeider. Eksisterende avløpsstammer som ikke er i funksjon skal fjernes der det er praktisk mulig og ellers kobles fra.

Eventuelle gamle hull etter avløpsrør skal tettes på en god håndverksmessig måte dersom disse ikke gjenbrukes.

Sideledningene byttes frem til hvert enkelt utstyr på bad/wc samt frem til vannlås i samtlige kjøkkenbenker. Eksisterende originale vannlåser på kjøkken skiftes ut. Nyere defekte vannlåser som ikke kan remonteres/ gjenbrukes skal byttes. Alle sluk på bad skal byttes ut. Nye sideledninger på bad skal legges under tak og det skal benyttes sluk med bunnutløp.

Plassering av hovedsluk må påregnes flyttet i forhold til dagens plassering i de aller fleste av baderommene. Rørtraseer skal for øvrig planlegges på en slik måte at de er til minst mulig hinder og ikke blir estetisk skjemmende for seksjonseiere. Rørtraseer må også planlegges slik at muligheten til å spare eventuelle nyere bad er størst mulig (sparebad).

All åpen rørføring for avløpsrør i leilighetene skal kasses inn, også der det ikke er innkassing fra tidligere. Innkassinger skal sparkles og males, når den står utenfor bad.

Det skal benyttes branntekniske løsninger som er helt entydig dokumentert å tilfredsstille krav til branntetting, dvs. at det skal foreligge prøverapport fra SINTEF Brannlab eller tilsvarende for kombinasjonene som benyttes. Kravet gjelder generelt.

Avløpsdeler skal være fra leverandører som har delelager/ grossist i Norge. Baderomssluk skal være i plast eller rustfritt stål med klemring for membran. Ved bruk av plastsluk skal det monteres rottefangere inne i avløpsrøret på hver stamme.
Alle retningsendringer skal støyisoleres, med minimum to mtr. totalt.

KJ MA spesielt
Om det velges MA avløpsrør, skal avløpsrør og deler være av type KJ MA, alle «kappede spissender» skal epoxybehandles (males). Ved kapping skal ikke vinkelsliper benyttes.
Alle rør skal etter montasje dokumenteres skadefrie.

Støydempede plastrør spesielt
Entreprenør skal dokumentere montasje kurs for valgt system (produkt), og kun benytte komponenter som er godkjent av systemleverandør og som ivaretar best mulig støydemping.

505 Utstyr:

Med unntak av toalett skal alt av utstyr og innredning på bad / wc de- og remonteres. Alt utstyr, med unntak for wc, skal dersom seksjonsseier ønsker dette, kunne remonteres uten ekstra kostnad på annet sted i badet enn der utstyret ble demontert.

Alle bad skal få nytt klosett av typen vegghengt med skjult sisterne (smal type - bredde 42,5cm) med soft-close sete, klosettet skal ha avløpstilknytning til avløpsstammen over gulv i etasjen klosettet er plassert.

I tillegg skal leveres til hver leilighet:
Opplegg til vaskemaskin (Vannuttak med forkrommet kran og hvit avløpstrakt, evt i tilknytning til servant.)

TE skal også montere alt av knagger og oppheng på alle bad.

Demontert utstyr og armatur som ikke skal remonteres skal fjernes og kastes, med mindre eier har meddelt at han ønsker å beholde demontert utstyr til annet bruk. Dersom eier ønsker at TE

skal montere annet utstyr enn det som ble demontert og slikt utstyr ikke er kjøpt av TE, skal eier dekke merkostnader i forhold til hva remontering av eksisterende utstyr ville ha kostet. TE må dokumentere merkostnaden.

TE plikter å informere seksjonseiere på førbefaring om eventuelle risiko vedørende funksjon ved remontering av eksisterende utstyr. Hvis TE ikke overholder denne varslingsplikten bærer de ansvaret for funksjonen. TE skal umiddelbart etter demontering varsle eier/ PL om utstyr som ikke lar seg remontere. Riktig lagring av demontert utstyr er TE's ansvar. TE skal avklare lagring av demontert utstyr med den enkelte eier.

506 Overflater/ konstruksjoner:

Eksisterende gulv på bad skal renskes ned til originalt bærende dekke dvs. at original fallstøp skal fjernes. På badet bygges gulvet opp til en standard med fall på undergulv, banemembran, isolasjon, varmekabel, påstøp (med fall), og flis, med kun sluk som eneste gjennomføring i gulvmembranen.

Legging av helsveiset banemembran. Alle banemembraner skal testes med vanntest, iht. BVN. UK våtrom skal kontrollere vanntest, før arbeider på bad kan fortsette.

Påstøp armeres. Støpemasse og støpemetode må velges/ utføres med høy kvalitet og i samarbeide med varmekabelleverandør. Det skal velges støpemasse med god varmeledningsevne, minimum 1,0 W/mK / densitet ca. 1.900kg/m³ og lav alkalitet iht. NS3086 Na2O-ekvivalentnivå <0,6% (skal være dokumentert med støpeprøver).

Isolasjonsmatte i ekstrudert polystyren 20 mm eventuelt likeverdig legges på gulv i alle bad. Leverandøranvisninger vedrørende myknervandring skal følges. Isolering avsluttes 50 mm. fra slukkant. Avløpsrør som legges over membran skal slisses i isolasjonen for å spare høyde.

Det skal støpes sokler rundt alle rørgjennomføringer i gulv når disse blir plassert inne på bad. Soklene støpes med fall ut mot rom og så høye at topp sokkel kommer i overkant av topp banemembran på gulv. Gulvmembran legges inntil sokler. Topp sokkel glattpusses og behandles med smøremembran og skal tjene som drenasje for eventuelt lekkasjevann. Sokler danner fundament for rørinnkassinger på bad. Detaljer for dette må fremlegges før kontraktsinngåelse.

Flislegging av alle vegger på bad inklusive vertikale og horisontale kasser. Nedre flisrad skal være «rett».

Total kvalitet på flislegging av golv og vegger skal være god håndverksmessig utførelse, minimum iht. NS3420 toleransklasse (B). Flisinndeling skal utføres slik at minimum størrelse på flisene blir ½ flis. Flisene skal holde høy kvalitet iht. bransjestandard. Fliser til våtromsgolv må ha lav vannabsorpsjon og god sklisikkerhet. Det vil si gruppe II a eller bedre (under 6 vektprosent). Golv skal flislegges før montering av ramme for vegghengt klosett. Til vegg skal det ikke benyttes fliser med vannoppsug over 15 vektprosent (må kunne dokumenteres).

Design på prosjektflisene fremlegges BH, avgjøres av BH i samarbeid med TE/PL. Seksjonseier skal i samråd med TE avgjøre detaljer som fugefarge, fugebredde, utvendige hjørner etc. Det skal medtas 5 forskjellige vegg og golvfliser. Det skal minimum medtas 3 forskjellige formater på prosjekt veggflis, opptil minimum 20X40cm, som BH kan velge som grunnpakkeflis.

Alle vegger på bad som består av bindingsverk kledd med gips/ rupanel/ våtromspanel/ tapet/ flis eller tilsvarende, demonteres og fjernes inntil eksisterende stenderverk, eventuell isolasjon

fjernes. Nye vegger bygges opp med rupanel/OSB-plater, isolasjon iht. NS8175 klasse B, fuktbestandige materialer og beskrevet overflate.

Alle vegger på bad som består av betong / tegl skal renskes for eksisterende veggkledning som f.eks keramiske fliser, strie/tapet/vinyl, våtromspanel eller tilsvarende. Veggene vaskes med fettfjernende vaskemidler, eventuelt pusses og sparkles før oppbygging til beskrevet overflate. All nødvendig pussutbedring skal være medtatt.

Flislagte betongvegger som er homogene, plane og uten "bom" kan vurderes benyttet som underlag for nye fliser. En forutsetning for flis på flis er at det ikke ekskluderer utstyr som ellers vil kunne vært montert/remontert, samt at TE har varslet eier om bakgrunn og konsekvens, og at eier har samtykket i at det kan legges flis på flis.

Enkelte baderom ligger mot yttervegg. Entreprenøren har ansvaret for at underlaget er akseptabelt for ny flislegging.

Smøremembranen skal utføres i tråd med leverandørens anvisning. Det skal smøres membran innvendig i kasser bak samtlige rør og sanitærinstallasjoner som vegghengt klosett. Før påføring av membran skal overflatene behandles/klargjøres. Alle vegger i innkassing skal være helt slette uten groper hull, ujevnheter og vanntette fra gulv til tak.

Alle eksisterende innkassinger, ved tak og på vegg inkl. nedsenket tak/himling på bad/toalettrom skal demonteres og fjernes. Innkassing av rørstammer utføres i vannbestandig materiale (Litex, Wedi el.), enten selvbærende plater eller med stålstender med c/c 30cm. Overgang mot vegger utføres med elastisk fugemasse. Innkassingene skal dreneres og alle gjennomføringer skal være vanntette. Innkassingene skal sparkles, pusses og males eller flislegges, avhengig av om innkassing er på bad eller toalettrom.

Det samme gjelder nødvendig åpning og reetablering av sjakter og innkassinger utenfor bad. Tilbakeføring av overflatestandard skal være som før inngrep så langt det lar seg gjøre. Der beboer ikke har fliser / maling / tapet som er tilsvarende dagens, skal overflatene minimum leveres pusset og malt til full dekk med standard maling.

Rørføring ved tak på bad skal skjules ved hel nedsenket himling bygget av stenderverk og gipsplater godkjent for våtrom. Nytt tak i bad bygges med minst ett lag gipsplate. TE må som et minimum ivareta lydkrav i TEK 17. Overgang mot vegger utføres med elastisk overmalbar fugemasse. Overgang vegg/tak skal være feilfri/ strøken. Utførelsen skal tåle damptrykket i våtrom.

Tak, himling, kasser ved tak, på bad sparkles, pusses, grunnes og males til full dekking med maling for våtrom. I den grad nedsenking medfører at netto takhøyde blir lavere enn 2,20 mtr., må det gjøres tiltak i form av trapping i himling eller annet. Takhøyden skal etableres så høy som mulig, men netto takhøyde på bad skal ha minst 2,20m på 60 % av gulvarealet. Ved lavere takhøyde enn 2,20 meter på bad skal PL varsles.

Alle hull i himling vil gi dårligere lyddeming fra bl.a. avløpsinstallasjoner. TE er ansvarlig for å opprettholde lyddemping.

Dør til bad / toalettrom demonteres og heves for å tilpasses nytt gulv. Luftespalte må etableres ved behov. Listverk og foringer på innside skal leveres nye og spikerhull males, samt at dørblad males om beboer ønsker dette. Detaljer som males skal males til full dekning med maling beregnet for våtrom, hvit maling NCS 0502-Y.

Eventuell maling av veggflater/kasser for kjøkken/entre/bod o.a. til full dekning med hvit maling, NCS 0502-Y. Eller beboers egen maling dersom denne har fremmet ønske og satt frem ønsket maling.

Inngrep i murte konstruksjoner som eksempelvis sjakter, må gjenopprettes i murverk.
Ved hulltaking/ gjennomføringer m.m skal overflater tilbakeføres til standard som før inngrep.

507 Elektrisk:

Alle arbeidsoperasjoner som er nødvendig på bad, kjøkken, gang og oppholdsrom for fremføring / utskifting av vann og avløpsrør skal være inkludert i leveransen av et 100% ferdig anlegg.

Alle elektriske installasjoner skal utføres i tråd med gjeldende forskrifter (FEL) støttet av norm NEK 400, tradisjoner i bransjen, og fagmessig utførelse. Avvik fra normer grunnet stedlige forhold (små rom) kan aksepteres under forutsetning av at dette ikke har konsekvens for forhold til lov og forskrift, og er akseptert av PL.

Alt elektrisk utstyr/komponenter i bad, med unntak for stråleovner/panelovner på bad, som tilfredsstiller dagens standard, de- og remonteres. Dette omfatter armaturer, kontakter, og annet utstyr. Det gjøres avtale med seksjonseiere om eventuelle utskiftinger. Alt utstyr som demonteres skal kunne remonteres, etter avtale med seksjonseier, på annet sted i bad uten ekstra kostnad.

Det skal ikke gjøres ombruk av elektrisk kabel, dvs. at ny kabel skal legges skjult ved remontering av elektrisk anlegg. Bygningsmessige arbeider for slissing/gjenstøping skal medtas.

Ny kombinasjonskappe for brytere til lys, dimmer og regulator leveres for bad. Der brytere i dag er innfelt leveres det innfelt tilbake. Denne plasseres fortrinnsvis der eksisterende bryter er i dag.

Det skal etableres nye kurser til bad iht. NEK 400.

Det skal leveres strømuttak på bad for vaskemaskin og tørketrommel med skjult kabelfremføring. Plassering skal avtales i samarbeid med eier.

Ved montering av automatiske vannavstengningsventiler skal det monteres nødvendige stikkontakter.

Det skal legges varmekabler av type Nexans TKXP/2R Xtreme med en effekt på maks 150 W/m² pr. bad, og min. 120W/m², som reguleres via en effektregulator eller tilsvarende. Installasjonen utføres i henhold til brukerveiledning, i samarbeid med murer som støper gulvet.

Arbeidet skal være komplett med effektregulator og nødvendige bygningsmessige arbeider.

Det leveres 4 stk. LED downlights 6-8W pr. bad. IP klasse skal være 44 eller bedre. Med fargetemperatur mellom 2700K – 3000K.
Downlights skal ikke plasseres rett over speil. For øvrig skal plassering godkjennes av leilighetens eier.

Alt elektrisk arbeid for tilkobling av varmtvann sirkulasjon (pumpe) skal være inkludert.

508 Ventilasjon:

Det skal monteres nye avtrekksventiler på bad. Det skal benyttes avtrekksventiler for naturlig oppdriftsventilasjon. Nye avtrekksventiler skal fortrinnsvis monteres direkte på originalt avtrekkspunkt på vegg. Alternativt i nedsenket himling på bad og toalettrom. Ved montering i himling/innkassinger skal spirorør benyttes. Eksisterende avtrekkssjakter på kjøkken, toalettrom og bad skal støvsuges 1m i hver retning.

TE må sikre nødvendig/tilstrekkelig tilluftsmulighet til bad (luftespalter i dører). På toalettrom skal det leveres nye tilluftsventiler/rister.

Ventilasjonsløsningen skal ikke medføre dårligere ventilasjon enn eksisterende ventilasjon. Det er vesentlig at tverrsnittet på ventilåpningen ikke forringes. TE skal utføre videokontroll av ventilasjonssjakter for å dokumentere at det ikke er fremmedlegemer i kanal/sjakt etter at arbeider på stammen er avsluttet. Filmen leveres fortløpende til BH sin representant.

I tilfeller der det er etterinstallert avtrekksvifter på kjøkken, skal TE rapportere dette i en egen oversikt pr. oppgang. Listen skal overleveres til PL/BL/BH.

509 Kjøkken / soverom:

Nødvendig de- og remontering av kjøkkeninnredning, skap eller innkassing i kjøkken og tilstøtende rom for tilkomst til vann- og avløpsstammer samt all nødvendig bygningsmessig klargjøring for fremføring av vann- og avløpsrør til og fra kjøkkenbenk medtas. Alle rør som ikke skal benyttes videre skal fjernes. Hull pusses igjen til glatt overflate.

I tilfeller der det blir nødvendig med utskjæring inne i kjøkkenskrog og innredninger skal området repareres med hvit folierte sponplater eller tilsvarende pen løsning.

Tilbakeføring av overflatestandard på innkassinger skal være som før inngrep så langt det lar seg gjøre. Der beboer ikke har fliser / maling / tapet som er tilsvarende dagens, skal overflatene minimum leveres pusset og malt til full dekk med standard maling.

Sensormatte for automatisk vannstengeventil som montert på kjøkken skal legges både under skap og inne i benkeskap. Sensormatte skal være festet til underlaget og den skal dekke opp alle vanninstallasjoner på kjøkken.

Det må påregnes at enkelte seksjonseiere har flyttet kjøkken til andre rom. Ved slike tilfeller legges det nye rør til kjøkkenets nye plassering. Det avsettes ikke avstikkere fra stamme på opprinnelig/original kjøkkenplassering.

510 Annet

For helt nyoppussede og spesielt påkostede bad skal utførende arbeider klareres spesielt med BH/ PL før igangsetting i det aktuelle bad, med tanke på om badet kan spares helt eller delvis. TE må så langt mulig, skaffe til veie den flistype som er benyttet ved istandsetting av slike bad. TE må etablere sluser/støv vegger gjennom andre oppholdsrom til bad.

Dette må dekkes til og rengjøres på lik linje med entre og kjøkken. Ved nedsmussing i oppholdsrom som følge av manglende tildekking, vil det bli krevd full rengjøring av areal og interiør.

Alle hulrom bak lett demonterbare sokler på kjøkkeninnredning skal rengjøres i alle leiligheter.

Før oppstart i leilighetene skal det utarbeides målsatte arbeidstegninger for leiligheten. TE er ansvarlig for å utarbeide denne i samarbeid med beboer. Tegningen skal vise hvor alle de ulike komponentene som stikkontakt, downlights, vaskemaskin kran/trakt, servantavløp, etc.

plasseres på bad. Alle elementer skal tegnes inn med mål i plan og høyde. Målsatt tegning skal signeres av beboer og TE. Se for øvrig pkt. 367 forhold på byggeplass.

HRP

Tilbudsprotokoll

Arkitektur, rådgivning og prosjektering

Prosjektnavn: Våtromsprosjekt
Prosjektnummer: 2112237
Kundenavn: Sameiet Grefsenveien 21

Deres ref.:
Nedeljko Ljusic
Grefsenveien21@styrerommet.no

Utarbeidet av.:
Tommy Asp
tas@hrprosjekt.no

Dato: 04.03.2022

Tilbudsprotokoll – Våtromsprosjekt Sameiet Grefsenveien 21

Tilbydere på befaring

Den 02.02.22 ble det avholdt tilbudsbefaring i forbindelse med våtromsprosjektet i Sameiet Grefsenveien 21.

På befaring var representanter fra følgende bedrifter:

- Tore Orvei AS
- VBM Byggfornyelse AS
- Sansbygg AS

Det har i tiden etter befaringen ikke blitt rettet spørsmål til PL.

Protokoll innleverte tilbud

I tabellen er ført opp entreprenørene som er forventet å levere inn tilbud. Om raden er strøket over har entreprenør valgt å ikke innlevere tilbud.
Frist for innlevering av tilbud fredag 04.03.03 kl. 13.00.
Åpning av tilbudsbrev fredag 04.03.03.13.30

Tilbudene ble innsendt pr. E post innenfor frist.

Firma	Prosjektlengde	Oppstart	Prisstigning	Tilbudssum eks mva
~~Tore Orvei AS~~	-	-	-	~~Ikke innlevert~~
VBM Byggfornyelse AS	Uke 23 – Uke 48	Uke 23	Reduksjonsfaktor 1	14 279 431,00
Sansbygg AS	23.05-11.11	23.05.22	Reduksjonsfaktor 1	14 291 974,00

Tilstede ved åpning og protokollføring:

Tommy Asp

Tommy Asp

.....

Olimb RØRFORNYING

RØRFORNYING NORGE

Tilbud rørfornying

Sameiet Grefsenveien 21



Vedlegg:

1. Tilbud med mengder, grunnlag og skisser.
2. Standard tilbuds og kontrakts vedlegg (5 sider)
3. SINTEF Teknisk Godkjenning for innvendig rørfornying (3 sider).

Ved inngåelse av kontrakt benyttes Norsk Standard. Ved kontrakt vil det følge et prosjektgrunnlag som er grunnlaget for tilbudspris/kontrakt.

Olimb RØRFORNYING
Sarpsborgveien 115
N-1640 Råde
Tlf.: +47 69 28 17 00
post@olimb.no
www.olimb.no
www.rorfornying.no
997 447 018 MVA

HRP
ATT: Tommy Asp

Råde 09.12.2021 (Rev 19.01.2022)

Tilbud på bunnledninger Sameiet Grefsenveien 21 Oslo

I tabell under følger mengder målt på tegning VAV (vedlagt)

Sameiet Grefsenveien 21-23	**Total beløp ekskl. mva.**			**694 377**
Bunnledninger				
Rigg, info, adm, dokumentasjon	RS	59 850	1,0	59 850
Rens/innmåling/ferdigfilm	pr. meter	520	203,0	105 560
Rigg pr. rørestrekk og gren	pr. strekk/gren	4 410	39,0	171 990
Rørfornying 100-125mm inkl. gren	pr. meter	1 071	162,0	173 502
Rørfornying 150mm inkl. gren	pr. meter	1 575	41,0	64 575
Gjenåpne gren	pr. stk.	756	25,0	18 900
Grenforsegling / Hatt	pr. stk.	3 780		-
Tilvalg/Tillegg				
Arbeid som ikke er med i grunnlag	pr. time	950		-
Overpumping eller Bypass	RS	50 000	1,0	50 000
Renovering sluk Olimb metoden	pr.stk	10 000	5,0	50 000
Tilkomstpunkt inntil 0,5 M3	pr.stk	8 500		
Materiell og underentreprise kostn. + 15 %	underlag			-
Rørstrekk som ikke lar seg utbedre vil utgå fra mengdene og komme til fratrekk i prisen.				
Pigging/inngripen og andre håndverkertjenester er ikke medtatt				

Rør som ikke lar seg utbedre/rørfornye, kommer til fradrag i mengder og pris.

Olimb RØRFORNYING
Sarpsborgveien 115
N-1640 Råde
Tlf.: +47 69 28 17 00
post@olimb.no
www.olimb.no
www.rorfornying.no
997 447 018 MVA

Begge parter behandler tilbud/anbudsprosessen konfidensielt der det kun gis innsikt til dem som trenger.

Olimb Rørfornying AS har 45 års erfaring og var medeier i verdens første fabrikk for produksjon av rørfornyingsprodukter. Olimb er fremdeles både produsert og rettighetshaver av sertifiserte og SINTEF Teknisk Godkjente løsninger for rørfornying i bygninger.

Olimb Rørfornying AS er en del av Per Aarsleff AS konsern, Europas største produsent og installatør innen rørfornying.

Olimb Rørfornying AS rørfornyer mer enn 10.000 rørstrekk i året og er en anerkjent aktør innen offshore, industri, offentlig og private markedet.

Rør som ikke lar seg utbedre vil utgå fra mengdene og komme til fratrekk i prisen.
Rehabilitering av sluk med alternative metoder kan tilbys.
På tilleggs og endringsarbeider er timeprisen pr, medarbeider kr. 950,- inklusive allerede etablert utstyr for det allerede avtalt oppdraget. For tilleggsutstyr og materiell kommer dette i tillegg med 15 % påslag.

Ved inngåelse av kontrakt benyttes Norsk Standard NS 8407, og det vil følge et grunnlag for pristilbudet. Avtale/tilbud mengde reguleres.

Tilbudet er basert på optimal fremdrift. Byggetid ca. 4 uker dette klargjøres etter innmåling.

Vennlig hilsen
Olimb Rørfornying AS

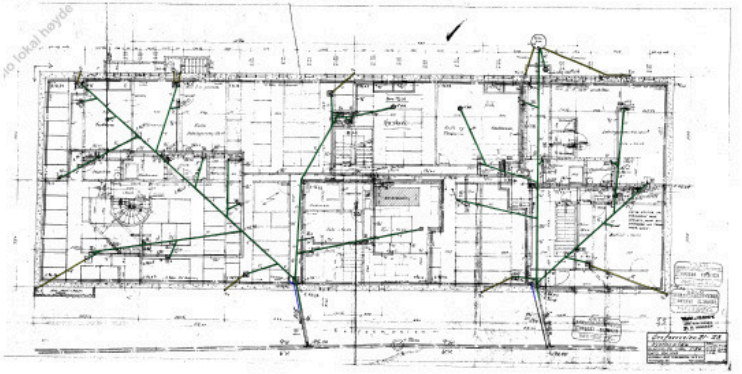
Frode Berntzen
Salgssjef Prosjekt-BYGG
Tel: +47 971 86 792
Epost: fb@olimb.no
Hjemmeside: www.olimb.no

Grunnlag/skisser for tilbud om rørfornying av bunnledninger Grefsenveien 21

Informasjon om bygget (prosjektet):

- Eiendommen ligger i Oslo og er bygget i 1939. Tilbudet gjelder renovering av bunnledninger etter tegning VAV (vedlagt). Alle mengder er målt på tegning og kan avvike fra faktiske mengder som avregnes etter utførte mengder.
- Alle rør er av støpejern bortsett fra utrekksledninger som er i keramikk eller tegl.
- Tegning fra VAV er lagt til grunn for mengdene.

Om dere oppdager feil i grunnlaget, ta kontakt for korrigering.



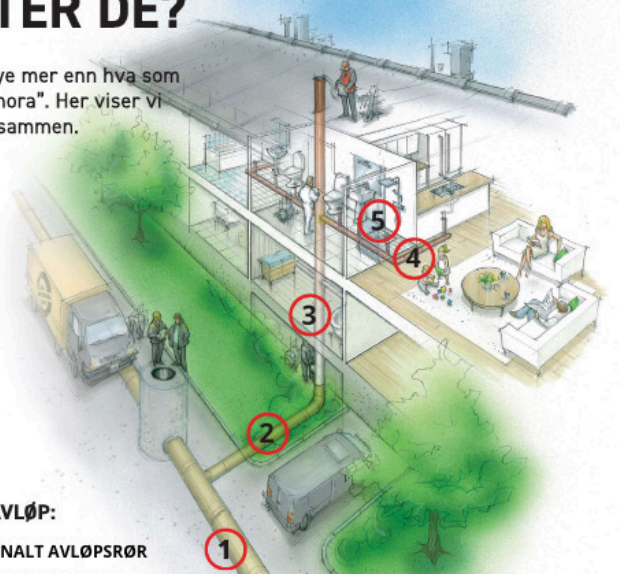
Bilde visert tegning VAV som er lagt til grunn for mengder og tilbud.

Lagt til grunn ved rørfornying innvendig i bygg:

- Se Standard tilbuds og kontraktsvedlegg som følger tilbudet
- Overvann bunnledninger er medtatt slik det kommer frem på tegning (ikke taknedløp).
- Det må forventes å tilkomme ekstra tilkomstarbeider. Slike tilkomstpunket er ikke priset som annet en stykk pris og vil bli avregnes.
- Slik det kommer frem av planen er det 5 stk. sluk. Disse byttes eller renoveres, for en stykkpris på 10.000,- Eksl.MVA.
- 2 stk. Utrekksledninger er medtatt disse er målt til 5 m pr. stk i 150 mm.
- Grenforsegling er ikke medtatt, ved behov/ønske avregnes dette etter antall montert, se pristabell.
- Prosjektet prises med overpumping. Vi har ikke sett noe som skal begrense dette, men må likevel ta forbehold om at overpumping lar seg gjennomføre.

HVOR I BYGGET FINNER VI AVLØPSRØRENE OG HVA HETER DE?

Avløp handler om mye mer enn hva som skjer når vi "drar i snora". Her viser vi hvordan det henger sammen.



RØROPPLEGG FOR AVLØP:

1. **OFFENTLIG/KOMMUNALT AVLØPSRØR**
2. **BUNN- OG STIKKLEDNING (PRIVAT):**
   Bunnledninger er alle rør under bygg/kjellergulv. **Stikkledningen** er den delen av avløpsrøret som går fra bygget og ut til offentlig rør.
3. **STAMMER OG INNVENDIGE TAKNEDLØP:**
   Stammer er alle rør som går fra kjellergulv og opp gjennom etasjene, som regel til lufting over tak. **Innvendig taknedløp** er for regnvann som går fra taksluk via egen stamme til overvannsledninger eller felles bunnledning.
4. **GRENRØR:** Rør fra vask, WC, sluk og kjøkken som er koblet til stammen.
5. **SLUK**: Installasjon for oppsamling av vann fra gulv eller tak.

PSSST!

Visste du at rør og gren fra kjøkken har 20-30 % kortere levetid enn rør fra bad og vaskerom.

HVOR OG HVORFOR OPPSTÅR PROBLEMER I AVLØPSRØRENE?

Mange tror at det er stammene som er hovedproblemet når det blir lekkasjer på avløpsnettet. Det stemmer ikke. De største syndebukkene er grenrørene som går inn til sluk, WC, kjøkken.

LEKKASJER OPPSTÅR I GRENRØR

Grenrør er de rørene som grener inn mot sluk, WC, kjøkken og andre påkoblinger til stammene. Disse rørene har ofte mindre dimensjoner og en horisontal konstruksjon med mange skjøter og bend som gjør dem mer utsatt for lekkasjer enn selve stammen. Avløpsvannet sliter mer mer på rørveggen i horisontale rør, spesielt i nedre del.

Grenrørene er også i større grad utsatt for påkjenninger som følge av bevegelser i bygget, fordi de ofte ligger helt eller delvis innstøpt i gulvet eller i etasjeskille.

RØR OG GREN FRA KJØKKEN MEST UTSATT

Rør og gren fra kjøkken har 20-30 % kortere levetid enn rør fra bad og vaskerom. Hovedgrunnen til dette er bruk av fettfjernende oppvaskmidler som tar bort det beskyttende fettlaget, slik at det blir mer korrosjon (rust).

RØR SLITES FORSKJELLIG

På et eldre røropplegg av støpejern ser man slitasje på svært ulike steder. Derfor er det ikke nok å bare ta ut én rørprøve og anta at den representerer kvaliteten på hele rørnettet. Ofte ser vi alvorlige lokale slitasjer på utsatte punkter i anlegget, blant **annet i muffeskjøter, bend og grenoverganger.**

Stammene slites mest nederst, og derfor er avløpsrør i første etasje og kjeller mest utsatt.

FETT I RØRENE - PÅ GODT OG VONDT

I motsetning til hva mange tror, er det faktisk positivt med en fetthinne i avløpsrøret. Derfor anbefaler vi ikke å spyle avløpsrør unødvendig. Fett letter gjennomstrømmingen, spesielt i horisontale rør som har lite fall. Det danner seg et vokslag som beskytter rørene innvendig, slik at slitasjen blir mindre. Dette må dog ikke misforstås - **matfett skal ikke helles i avløpet! Se fettvett.no.**

NB! Er det ikke problemer med tette rør, så skal det ikke spyles! Se side 8.

TEGN SOM TILSIER AT AVLØPSRØRENE BØR SJEKKES:

- **Alder:** Røranlegg som er mer enn 40 år gamle bør uansett undersøkes med tanke på tilstand.
- **Synlige tegn utenpå rørene:** Rust, avrenninger, sprekker etc.
- **Gjentatte forstoppelser:** Rør som tetter seg ofte kan skyldes slitasje og skader i rørene.
- **"Klukking" i rør:** Klukkelyd er et tegn på at rørene er i ferd med å tette seg.
- **Lekkasjer:** Avløpsvann på avveie er det sikreste og mest alvorlige tegnet på at noe er galt. Ta kontakt med fagfolk så snart som mulig!



Fett, såperester og fremmedelementer fester seg lettere til rørveggene når rørene blir gamle. Dette er et helt vanlig syn når vi filmer inni stammer.



Tverrsnitt av et strømperenovert avløpsrør med gren.

HVA ER RØRFORNYING?

Rørfornying er en fellesbetegnelse for innvendig rehabilitering av rør. Metoden gir nye avløpsrør uten å pigge opp gulv eller rive vegger.

I stedet for å fjerne de gamle gamle rørene og leg-ge nye, blir rørene rehabilitert innvendig i det eksisterende rørnettet. Dette gir kortere installasjonstid, lavere kostnader, færre materielle ødeleggelser og mindre belastning for byggets beboere og brukere.

HVORDAN UTFØRES RØRFORNYING?

Her er de to alternativene som finnes.

1. **Foring:** En foring (strømpe) føres inn i eksisterende rør og herdes. Når dette gjøres med riktige produkter og riktig metode, er resultatet i praksis et nytt rør inni det gamle.
2. **Sprøyting:** Sprøyting av røret innvendig. Dette er en metode som ikke gir et selvstendig rør. Metoden er heller ikke like sikker da sluttresultatet er veldig operatøravhengig og vanskelig å kontrollere. Metoden er lite i bruk og anbefales kun å benytte unntaksvis når andre løsninger ikke lar seg benytte. Nå løses de fleste utfordringer med foring som er et selvstendig rør som er lett å kontrollere på film.

RØRFORNYING MED FORING (STRØMPE)

Fordelen med foringer er at de fremstår som selvstendige rør etter rehabilitering og fungerer uavhengig av tilstanden på det gamle røret.

Det gamle avløpsrøret blir først renset slik at røret får tilbake sin originale diameter. Deretter blir foringen vrengt inn i røret og herdet til et nytt rør inni det gamle. Alle gren til kjøkken, sluk, WC og andre påkoblinger til stammer blir også fornyet. Det rehabiliterte anlegget har nye 50 års levetid.

LIKE GODT SOM NYTT

I Olimb vurderer vi alle prosjekter ut i fra et levetidsperspektiv, og vi anbefaler den metode og de produkter vi mener oppfyller dette kravet best.

Når innvendig rørfornying er utført profesjonelt med godkjente produkter og metoder, er det rehabiliterte anlegget like godt som et nytt anlegg etter total rehabilitering. Dette slår også SINTEF fast i en rapport fra 2017.



En av de store fordelene med rørfornying er at vi kommer til via sluk og ikke trenger å gjøre inngrep i selve leiligheten. Dermed kan de aller fleste bo i leiligheten sin mens arbeidet pågår.

HVORDAN OPPLEVER BEBOERNE ET RØRFORNYINGSPROSJEKT?

Ved rørfornying av innvendige avløpsrørsystemer i borettslag og sameier kan beboerne i de fleste tilfeller bo i leilighetene sine når arbeidet pågår, noe som normalt er umulig når rørene i bygget skal byttes.

FORBEREDELSER OG PROSJEKTERING

I forberedelsene til et prosjekt trenger vi tilgang til alle leiligheter for filme rørene innvendig via sluk på bad, kjøkken og vaskerom. Dette tar vanligvis ikke lang tid, og krever normalt ingen spesielle tilretteleggelser fra beboers side.

GJENNOMFØRING

Røranlegget blir stengt mens rørfornying pågår. Hvor lenge en beboer blir berørt, avhenger av bygningens og rørnettets utforming og konstruksjon. Vi tilrettelegger så langt det er mulig for at beboere skal kunne bo så normalt som mulig i perioden som arbeidet pågår.

I noen prosjekter merker beboere knapt noen endring i hverdagen utover at noen arbeider skjer i leiligheten. Andre prosjekter kan ha et utgangspunkt som tilsier vi må stenge røranlegget over en noe lengre periode. Dette løser vi blant annet med toalettcontainer utenfor bygget og "åpningstider" på røranlegget.

Alle leiligheter dekkes til ved installasjonsarbeider og forlates i samme forfatning som da vi kom. Det er normalt lite støy og ubehag forbundet med rørfornying, men også viktig å forstå at det vi gjør er et anleggsarbeid som på en eller annen måte kan innvirke på beboerne.

INFORMASJON

Beboere i bygget blir behørlig varslet om arbeidet: Skriftlig (informasjonsskriv og oppslag), på allmøter når kunden ønsker eller inviterer til dette, samt ved befaring i hver leilighet. Det er viktig med et godt samarbeid mellom våre operatører og beboerne, slik at arbeidene kan gjennomføres så effektivt og skånsomt som mulig.

Olimb RØRFORNYING

Metodebeskrivelse rørfornying i bygg
Olimb Rørfornying AS



Utgangspunktet for vår tekniske godkjenning er denne testriggen hos Sintef Byggforsk

SINTEF Byggforsk har utviklet en full skale test standard for rørfornying i bygg som har en standard og tilpasning som stiller krav som langt overgår det vi har sett internasjonalt.
Selv om det er kostbart å gjennomføre en slik test i Norge, er det økt trygghet for oss som entreprenør og for deg som kunde å vite at det foreligger en norske godkjenninger på de produkter som blir installert.
Olimb er i tillegg rettighetshaver og/eller produsent av produktene som blir benyttet.

Dette vedlegget vil forklare litt av forutsetningene for vår Tekniske Godkjenning 20045.
Vår TG omfatter løsning med epoxy mettet foring (Strømpe).

Vi tar alltid utgangspunkt i hva som er best egnet i ditt avløpsnett og har det som vårt hovedtilbud på jobben. I noen tilfeller gir vi tilbud på begge metoder.
Vår anbefaling er i stor grad basert på det utgangspunktet rørene i bygningen har.

Metoden er en del av vår tekniske godkjenning TG 20045 (Vedlagt)

Olimb

Olimb RØRFORNYING

Rørfornying med Epoxy mette foring (strømpeløsning)



Bildet viser en foring som har sittet 1 år i støpejerns rør.

Dette er den trygge løsningen som har sin opprinnelse for 40 år siden da det første røret med denne løsningen ble utført av Olimb i Oslo.

Med andre ord er dette en av de eldste rør teknologier på markedet og er derfor en velprøvd løsning. Installasjoner gjort for 30 – 40 år tilbake er i dag velfungerende.

Når vi jobber med vurderinger av et røranlegg så vurdere vi alltid hvilken løsning som er best egnet for det spesifikke anlegget.
Det viktigste er å levere et produkter og metodeløsning som er varig.

Det er lett å la seg lure av pris og garantier i korte perspektiv (f.eks. 10 år), men tenk langsiktig det gir best økonomi i lengden.

Olimb

Olimb RØRFORNYING

Fordeler med strømpeløsning:

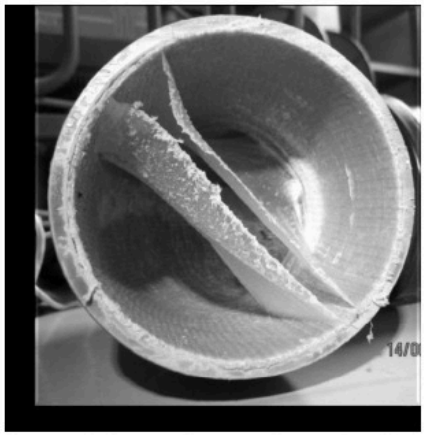
- Kan monteres i rør med hull eller skader.
- Blir som et nytt rør, det originale røret har kun funksjon som lyd og brann
- Man installere strømpe uten optimal rens.
- Tåler store bevegelser uten at røret ødelegges.
- Levetid som et nytt rør.
- Olimb kan spesialsy til ethvert rørnett -uten skjøter.
- Dobbelt forsterkninger i alle kritiske områder av rørnettet
- Lett å få gode overganger ved innkapping eller overgang mot nye rør
- Gren kan kappes og skjøtes som et nytt rør
- **Eneste reelle anvendbare produktet under kjellergulv og utvendig under mark.**

Ulemper med strømpeløsning:

- Større krav til tilkomstpunkter
- Lengere produksjonstid
- Dyrere enn bare å sprøyte et rør.
- Beboere er lenger uten vann og avløp.

Vi gjør oppmerksom på at det finnes mange strømpeløsninger som ikke er teknisk godkjent. Det er et stort utvalg av produkter med store kvalitetsforskjeller.

Vi er også kjent med at strømpeløsninger som er godkjent u utlandet ikke har klart kravene til SUINTEF Byggforsk.



Her ser man bilde av testet foring som ikke er godkjent. (faksimile fra SINTEF presentasjon)

Olimb

Olimb RØRFORNYING

Hvilken løsning er rett for ditt avløpsnett de neste 50 år

Når vi skal vurdere rehabilitering av et avløpsnett, søker man en varig løsning som har en normal levetid på rundt 50 år.

Noen leverandører lokker med forlenget garantier. For det første er ikke dette den samme type garanti som norsk lov krever som garanti. En slik garanti sikrer blant annet at det rettes opp i reklamasjoner (av annet selskap) om selskapet går konkurs.

Dessuten er forutsettingen å være fri for reklamasjonsarbeider og installere et varig produkt. Innkjøpere i VA bransjen velger utelukkende produkter som er tilnærmet et nytt plastrør, uten å være avhengig av det eksisterende gamle avløpsrøret.

En grundig vurdering av utgangspunktet er veldig viktig. Uten den vurderingen så sitter man igjen med en kunstig trygghet i forhold til de investeringer man gjør.

Alle seriøse leverandører på det norske markedet har teknisk godkjenning.
SINTEF Byggforsk er det eneste norske laboratoriet som leverer teknisk godkjenning.
Og den eneste internasjonale aktøren (vi kjenner til) som krever fullskala test tilpasset bygg.

Dette bør i utgangspunktet være et minimumskrav for å kunne utføre rørfornying inne i et bygg. Vær dessuten oppmerksom på at forsikringsselskapene ofte krever dette.



Så bra kan det bli med rette produkt og kompetanse

Olimb

Teknisk Godkjenning (TG20045)

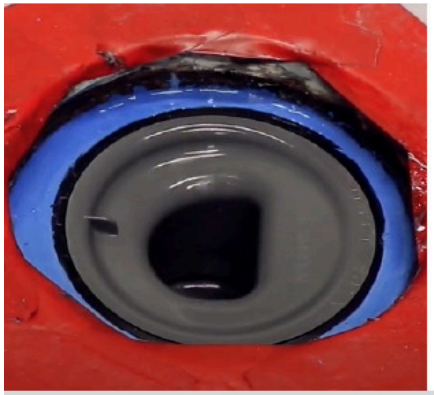
Rørfornying gjennomføres etter vår tekniske godkjenning. Som første bedrift med denne godkjenningen er vi stolte av å ha satt standarden for minimums kvalitet på denne type rehabiliteringer. **Vi har utført rørfornying i over 10 000 boenheter med Sintef godkjente løsninger.**
Vi mener dette kun er et minstekrav når man velger leverandør til å fornye rørene i din bolig.



Bilde Viser Sintef under en av de løpende kontrollene i forbindelse med vår Tekniske godkjenning. Våre installasjoner blir løpende kontrollert for å opprettholde den tekniske godkjenningen

TEKNISK GODKJENNING
TG 20045
SINTEF Certification

Olimb





Renovering av sluk i forbindelse med rørfornying

Nytt sluk uten bygningsmessige arbeider

Sluket er et tema som går igjen når vi vurderer og prosjekterer rørfornying av et avløpsnett med strømpemetoden.
I lovverket er sluket en innstøpt bygningsdel og en del av fellesansvaret til både sameier og borettslag.

Med vår slukløsning kan vi renovere sluket der det er i dag - uten å pigge ut eller rive badegulvet.

- Vi renser sluket og fjerner den gamle vannlåsen (leppe med påmontert stakeplugg).
- Etter dette monteres en helt ny innsats i det gamle sluket med ny vannlås som vist på bildet over.

Dette er en godkjent løsning som ivaretar kravene i DOK og TEK 17.

Sluket kan senere bygges på med en adapter som har en klemringsløsning for feste av membran. Baderommet vil da tilfredsstille kravene til tetthet etter TEK 17 og våtromsnormen. Levetiden er samme som et nytt sluk.



Bildet viser sluk med adapter klar for nedstøping og klemring for membran.

NB! Gamle anboringer til det eksisterende sluket (servant, badekar osv) må bygges om.

VIL DU VITE MER? TA KONTAKT:

Frode Berntzen, Salgssjef BYGG
(+47) 971 86 792 | fb@olimb.no

Olimb

OLIMB RØRFORNYING AS | olimb.no

Olimb RØRFORNYING

Versjon 03.06.2021

Standard tilbuds/avtale vedlegg for Olimb Rørfornying AS (3 sider)

Tilbudet omfatter rørfornying og inneholder ikke andre håndverkertjenester som rørlegger, tømrer, pigging, graving, takarbeider, maler, elektriker o.l. med mindre dette er spesifisert.
Olimb Rørfornying AS/entreprenøren (heretter kalt Olimb) kan bestille slike arbeider fra andre håndverkere når dette er nødvendig for å unngå stopp i kontraktsarbeidene.

Standard påslag på underentreprisearbeid er 15 %.

Korrespondanse gjennomføres via epost.

Om det ikke avholdes overtagelsesforretning og anlegget er tatt i bruk, er anlegget å betegne som overtatt senest 1-en måned etter at byggherre har mottatt FDV og/eller ferdigfilm.

Tilbudet baserer seg på at Olimb legger en best mulig fremdriftsplan som baserer seg på at den delen av anlegget hvor det pågår arbeider holdes stengt (ikke i bruk) til arbeidene er ferdig der. De deler av anlegget som er ferdig rehabilitert åpnes for bruk, om dette ikke forhindrer andre installasjoner.
I mange tilfeller kan Olimb tilby som tillegg bruk av anlegget hvor installasjonene ikke er fullført. Dette kan være i 3 helgedager eller 9-10 dager i friperioder om Olimb har valgt skiftarbeid. Vi gjør oppmerksom på at byggherre da må ta ansvar for kloakkstopp, lekkasje og følgekonsekvenser, siden anlegget er ikke ferdig.

Arbeidstiden er innenfor tidsrommet mellom 06:00 til 21:00 alle hverdager (Man - Lør).
Olimb arbeider ofte enten 4 dagers uke eller såkalt 12/9. 12/9 er en skiftordning hvor Olimb jobber i 3 ukers syklus. Alle dager første uken (også søndag), til fredag andre uken og fri den tredje uken. Ved uforutsette situasjoner/hendelser kan arbeidene måtte pågå lengre.

Om ikke annet er avtalt, utføres kontraktsarbeiderne i henhold til Norsk Standard, hvor mengdene/prisen avregnes i forhold til faktisk utførte mengder.

Tilstand på anlegget:

Det er viktig å minne om at gamle rør rehabiliteres på grunn av dårlig tilstand. Før Olimb kan utføre rørfornying må rørene renses. Her fjernes korrosjon, fett, forsteinet masse og lignende.
Der hvor det allerede er hull og sprekkdannelser, vil disse bli betydelig blottlagt i en renseprosess. I tillegg kreves det bruk av vanntrykk og utstyr i rørene, der skader på rørene kan forverres uten at Olimb, eller Olimb sin underentreprenør på noen måte kan forhindre eller ta ansvar for skader/følgeskader av dette.

Avtalen omfatter rørfornying av rør ned til 50mm innvendig diameter.
Rør som ikke er forskriftsmessig installert eller har andre mangler/feil som svanker og motfall o.l. kan ikke utbedres ved rørfornying og svanker og disse mangler vil ikke bli utbedret ved rørfornyingen.

Arbeider/Utbedringer utført i anlegget før rørfornying starter

I noen tilfeller avdekker Olimb ombygging, modernisering eller ikke forskriftsmessig utførelse som begrenser rørfornyingen. Eksempel på dette kan være innstukne rør, delvis utbedret rør, endring av diameter o.s.v. Alle slike forhold kan begrense rørfornyingen og/eller vil medføre ekstra arbeider/tillegg.

Grunnlag/informasjon for prosjektarbeidene

En prosjektering/forkontroll kan ikke garantere for mer enn hva som er fysisk kontrollert. (filmet innvendig i røret etter at rens er utført).

Offentlig anmeldelse er normalt ikke aktuelt ved rørfornying og ikke med i Olimbs arbeider.
WC brakke, dusjbrakke o.l. for beboere er ikke medtatt i tilbud/kontraktsarbeiderne.

Bunnledningene omfatter rørfornying frem til siste kum innvendig eller frem til kum utvendig når denne ligger rett utenfor bygget (inntil 4 meter).

Det er lagt til grunn at kvaliteten på slikt som kum og stakeluker gir tilkomst og fungerer slik de skal. Utbedring av dette er ikke en del av rørfornyingen.

I noen tilfeller kan jording av avløpsanlegget bli påvirket i forbindelse med rørfornyingen. Dette er elektriske arbeider som ikke er medtatt i tilbud/kontraktsarbeiderne

Ved installasjon av bunnledninger vil det i overgangen mellom 2 rør bli en glippe på noen centimeter som ikke blir rehabilitert. Dette er erfaringsmessig uproblematisk. For å fjerne denne glippen kan det tilleggs bestilles grenforsegling.
Det legges til grunn at rør ligger synlig tilgjengelig i hele rørets utvendige diameter for påkobling i stakepunkt/stakekum, og at det er tilstrekkelig arbeidsplass rundt. Det legges til grunn at dybde på stakekum er tilnærmet lik diameter på kum for tilkomst og arbeid.

Hendelser underveis i prosjektarbeidene

Bruk av anlegget når det er varslet stengt for bruk, vil føre til at installasjoner blir ødelagt. Dette får økonomiske og fremdriftsmessige konsekvenser for byggherre.

Store deler av bygget blir benyttet til produksjon. Olimb er ikke ansvarlig for konsekvenser (f.eks. personskader) av ferdsel fra beboere eller andre i område der hvor produksjon pågår.
Byggherre har styring på hvem som kommer og går i anlegget og generell informasjon til disse. Olimb er ansvarlig for nødvendig konkret informasjon/varsling.

Byggherre må orientere beboere om at det blir brukt kjemikalier i forbindelse med utførelse av arbeidene. Dette er i så små konsentrasjoner for den enkelte beboer at det ikke er helsefarlig. Om noen er allergisk for noen kjemikalier bes disse å sende over informasjon/dokumentasjon slik at Olimb kan vurdere dette.

Det blir støy og støv/skitt i forbindelse med arbeidene. Olimb rydder selvsagt opp etter seg. Men det som er å betegne som støv/skitt som enkelt fjernes ved helt normal rengjøring kan ikke Olimb holdes ansvarlig for. Avfallshåndtering faktureres etter lokale takster på avfallsplass og/eller leie av container med tømming

Ved force majeure, streik, sykdom på sentrale personer, offentlige begrensinger ved pandemi og/eller spesielt stort sykefravær, kan dette får økonomiske konsekvenser for byggherre, og vil dette påvirke fremdriften uten at Olimb kan holdes ansvarlig.
Byggherre sikrer/forsikrer seg (er ansvarlig) for uvedkommende sin tilgang/handlinger, tyveri e.l. som er ødeleggende for produksjonen i anlegget.

Tilkomst for utførelse av arbeidene

Byggherre samler inn alle nødvendige nøkler med fullmakt og/eller gi tilstrekkelig tilkomst for Olimb.

Byggherre stiller til rådighet:

- Parkeringsplass for bil.
- Godkjent oppstillingsplass for brakke (med mulighet for overnatting) med tilkobling av strøm og vann/avløp.
- Strøm minimum 32A i rimelig nærhet til arbeidssted.
- A2 låsbart rom som er forsikret av byggherre/kunde, for oppbevaring av Olimb/entreprenøren sine maskiner, verktøy, produkter og kjemikalier.
- Pauserom med tilgang til vask og WC.
- Beboerliste med leilighetsnummer, telefonnummer, epost.

Byggherre er ansvarlig for å gi Olimb nødvendig tilkomst (nøkler o.l.), samt rydding av boder/kjeller. Om Olimb må utføre dette for å påbegynne arbeidene, vil dette medføre ekstra kostnader for byggherre.
Tilbake stilling etter pigging er grovstøp uten maling/belegg.

Det kan tilkomme uforutsett nødvendig inngripen kjellergulv og/eller bygningsmassen, samt de/remontering av løst og/eller fastmontert inventar for utførelse av kontraktsarbeidene. Dette er ikke medtatt om det ikke fremkommer i tilbudet.
Tilbake stilling etter pigging/Inngripen er grovstøp/Sparkling uten maling/belegg.
Ved tilfluktsrom i kjeller kan rørføringer være lagt om, innstøpt e.l. som ikke er medtatt/kjent.

Informasjon om entreprenøren

Olimb utførte i 1977 sin første rørfornyingsinstallasjon i Oslo som en av verdens første.

Olimb var medeier i verdens første fabrikk for produksjon av rørfornyingsprodukter.

Olimb er nå en del av danske Per Aarsleff AS konsern som er Europas største installatør og produsent av rørfornyingsprodukter.

Olimb har nødvendige sertifiseringer, produktrettigheter og tekniske godkjenninger.

Olimb leverer rørfornying uten graving og rivning til offentlig, industri, offshore og privatmarkedet. Alle våre installasjoner leveres innenfor strenge kvalitetsnormer, med kvalifiserte operatører.

Disse standardbetingelsene gjelder selv om andre avtaledokumenter som måtte ligge foran.

Sak B)
Taktekking

Saktekst:
Takpappen på balkonger i toppetasjer har passert sin levetid og vi har i løpet av de siste 2-3 årene hatt lekkasjer og større tegn på fukt i leiligheter i 5 etasjer. Styret har i samarbeid med HR prosjekt innhentet tilbud og foreslår at tiltaket gjennomføres i løpet av sommeren 2022.
Forslag til finansiering ligger vedlagt.

Styrets inns

Forslag til vedtak:

Godkjenne tilbud innhentet fra Hrp AS

13.01.2022

Kravspesifikasjon

Sameiet Grefsenveien 21

HRP

Innholdsfortegnelse

..... 1
1.1 Innledning 2
1.2 Tomt 2
1.3 Drift av eksisterende bygg 2
1.4 Riggforhold 3
1.5 Utforming og tekniske detaljer 3
1.6 Overordnede krav og føringer 3
1.7 RTB Rent Tørt Bygg 3
1.8 Takterrasser Grefsenveien 21A B og C 5
1.9 Riggpost 5
2.0 Riving av eksisterende tremmegulv takterrasse 5
2.1 Riving av eksisterende membrantekking 5
2.2 Riving eksisterende beslag mot vegg og ved terrassedører 5
2.3 Legging av isolering 5 cm over betongdekke etter fjerning tremmegulv og eks. membran og beslag 5
2.4 Legging av nytt membran 6
2.5 Montering av nye beslag 6
2.6 Demontering og remontering terrassedører for utvidelse av åpning i ok døråpninger 6
2.7 Utbedring pusskader i fasadevegger 6
2.8 Heving stålrekkverk mellom terrasser som følge av isolering og legging nytt membran 6
2.9 Legging av nytt tremmegulv 7

1.1 Innledning

Sameiet Grefsenveien 21 skal utføre rehabilitering av takterrasser i 6 etasje. Terrasser vender mot Grefsenveien 21og mot bakgård. Terrasser mot bakgård med varierende bredder. Det skal gjøres nødvendige bygningstekniske tilpasninger med hensyn på papptekking mot vegger og overganger til takfot/gesims. Samme forhold gjelder for beslag som monteres mot eks. vegger og avsluttes mot takfotbeslag. Prosjektet skal gjennomføres som en totalentreprise.

Denne spesifikasjon beskriver grunnleggende funksjons- og kvalitetskrav samt kravet til fagmessig og estetisk utførelse av alle bygningsmessige og tekniske anlegg. Leveransen skal være komplett og oppfylle overordnede krav. Denne ytelsesbeskrivelsen er å oppfatte som et minimumskrav. Det skal utarbeides byggherrebeslutningsplan. Byggherre skal ha 5 dager for godkjenning av løsninger som entreprenøren velger. I forbindelse med rehabilitering av våtrom i leilighetene foreligger det utarbeidet SHA plan. Entreprenør skal implementere byggherres SHA plan i sin HMS-plan.

1.2 Tomt

Gnr/Bnr 224/164 Grefsenveien 21 A B og C. Tomt utgjør 1290 m2 og bygningsmassen består av totalt 69 leiligheter. Eksisterende bebyggelse er bebodd og det må hensyntas under arbeidene.

1.3 Drift av eksisterende bygg

Grefsenvien 21 er bebodd under byggearbeidene. Bygningsarbeider som påvirker brukere av bygget direkte som f.eks. de- og remontering av terrassedører skal planlegges av totalentreprenør i samråd med byggherre og brukere for å være til minst mulig til ulempe og sjenanse. Det utarbeides fremdriftsplaner som omforenes med/godkjennes av byggherre.

1.4 Riggforhold

Entreprenøren skal utarbeide riggplan som avklares med byggherre. Byggherre stiller til disposisjon spiserom og toalett i kjeller i Grefsenveien 21. Riggplass vender mot bakgård i Grefsenveien 21 og tilkomst til bakgård gjøres gjennom nabobygg. Det foreligger avtale med nabobygg om tilkomst og inntransport av materialer. Avstand nabobygg til bakgård er ca 50 meter. Trikk passerer i Grefsenveien og det er holdeplass utenfor nr. 21. Forhold knyttet til stillaser er avklart med leverandør av stillaser vedr forhold knyttet til trikk. Mot bakgård monteres et trappetårn. Parkering i gate. Byggherre gir tilgang til toaletter og spise- møterom i kjeller.

1.5 Utforming og tekniske detaljer

Utførelser og detaljløsninger skal følge prinsipper i SINTEF Byggforsk bygg detaljer og Tekniske Godkjenninger. Det stilles ikke krav om at utførelse skal tilfredsstille TEK 17, men skal være av god håndverksmessig utførelse.

1.6 Overordnede krav og føringer

Denne prosjekttilpassede kravspesifikasjon.

1.7 RTB Rent Tørt Bygg

TE skal sørge for at RTB ivaretas i byggeperioden, men det stilles ikke krav om at RIF normen skal følges. Entreprenør skal holde byggeplassen ryddig under byggeperioden og spesielt løse gjenstander/materiell på terrassen må sikres mot nedfall.



Bilde 1: Fasade mot bakgård.



Bilde II: Fasade mot bakgård.



Bilde III: Flyfoto tak Grefsenveien 21

1.8 Takterrasser Grefsenveien 21A B og C.

Oversikt over areal og meter. Alle mål er estimert da det kun stedvis er utført fysisk oppmåling.

Øvrige mål og areal er hentet fra Norgeskart og Kart Pbl Oslo kommune.

1.9 Riggpost.

- Det foreligger avtale med naboeiendom for tilkomst til bakgård i Grefsenveien 21. Avstand tilkomst gjennom naboeiendom frem til bakgård/fasade i Grefsenveien 21 er ca 50 meter. Trikk passerer i Grefsenveien og det er holdeplass utenfor nr. 21. Forhold knyttet til stillaser er avklart med leverandør av stillaser vedr forhold knyttet til trikk. Mot bakgård monteres et trappetårn. Det er innhentet priser for montering av stillaser på begge fasader, disse vil bli tiltransportert til entreprenør mot påslag.
  Parkering i gate. Det vil bli etablert tilgang til toaletter i kjeller.

  Pris tilbud kr. _____

2.0 Riving av eksisterende tremmegulv takterrasse.

- Areal mot gate Grefsenveien 21 ca 110 m2
- Areal mot bakgård Grefsenveien 21 ca 126 m2.

- Pristilbud kr. _____

2.1 Riving av eksisterende membrantekking.

- Areal mot gate Grefsenveien 21 ca 110 m2, oppbrett mot vegg og nedbrett takfotbeslag er ikke medtatt.
- Areal mot bakgård Grefsenveien 21 ca 126 m2, oppbrett mot vegg og nedbrett takfotbeslag er ikke medtatt.

  Pristilbud kr. _____

2.2 Riving eksisterende beslag mot vegg og ved terrassedører

- Løpemeter mot gate Grefsenveien 21 ca 44 meter.
- Løpemeter mot bakgård Grefsenveien 21 ca 50 meter.
- Demontering av oppdeling mellom terrasser, samlet 12 stk.

  Pristilbud kr. _____

2.3 Legging av isolering 5 cm over betongdekke etter fjerning tremmegulv og eks. membran og beslag.

- Areal mot gate Grefsenvein 21 ca 110 m2. Areal vil bli noe mindre da det er ønskelig å avslutte isolasjon noe før takfot.
- Areal mot bakgård Grefsenvein 21 ca 126 m2.

  Pristilbud kr. _____

2.4 Legging av nytt membran.

- Areal mot gate Grefsenvein 21 ca 110 m2, oppbrett mot vegg og nedbrett takfotbeslag er ikke medtatt.
- Areal mot bakgård Grefsenvein 21 ca 126 m2, oppbrett mot vegg og nedbrett takfotbeslag er ikke medtatt.

Pristilbud kr. _____

2.5 Montering av nye beslag.

- Slissbeslag inkludert fuging mot vegg gate Grefsenveien 21 ca 44 løpmeter
- Slissbeslag mot vegg bakgård Grefsenveien 21 ca 50 løpemeter.
- Inkluderer beslag under terrassedører.
- Takfotbeslag er tenkt beholdt, men det kan prises inn usikkerhet knyttet til om det oppstår skader ved riving av eks. membran. Samlet 94 løpemeter.

Pristilbud kr. _____

2.6 Demontering og remontering terrassedører for utvidelse av åpning i ok døråpninger.

- De- og remontering av terrassedører, samlet 23. Estimert kostnad inkl. innvendig listverk kr. 460 000,- eks. mva.
- Utvidelse av åpninger i ok døråpninger ~~23 stk~~ 17 stk. Estimert kostnad inkl materiell kr. 270 000,- eks. mva.

Pristilbud kr. _____

2.7 Utbedring pusskader i fasadevegger.

- Det må påregnes utbedring av skader i puss i fasade. Dette er umulig å prise og det vites ikke om entreprenør har UE som kan utføre murarbeider.
- Det avsettes kr. 200 000,- til pussarbeider inkl. riggposter.
- Maling av utbedrede områder puss estimert til kr. 50 000,-

Pristilbud kr. _____

2.8 Heving stålrekkverk mellom terrasser som følge av isolering og legging nytt membran.

- Rekkverk i stål må heves grunnet oppbygging av ny tekking med isolasjon over betongdekke. Samlet lengde rekkverk utgjør 94 meter og estimert kostnad settes til kr. 140 000,- inkl. materiell og overflatebehandling.

Pristilbud kr. _____

2.9 Legging av nytt tremmegulv.

- Det skal legges nytt tremmegulv over ny tekking.
- Areal mot gate Grefsenvein 21 ca 110 m2. Det må påregnes tilpasninger mot vegger og skillevegger mellom terrassene. Tremmegulv skal avsluttes på hver terrasse for å unngå overføring trinn/bevegelser mellom terrassene.
- Areal mot bakgård Grefsenvein 21 ca 126 m2. Tremmegulv skal avsluttes på hver terrasse for å unngå overføring trinn/bevegelser mellom terrassene.

NORTEKK

Hrp AS
Att: Jan Egil Trøen

TILBUDS NR: 6786

TILBUD OMTEKKING AV TAK

Vi viser til befaring og oversender pristilbud på omtekking av spesifiserte tak.
ADRESSE: Sameiet Grefsenveien 21

Alle beskrevne poster omhandler materialer og arbeidspenger med mindre noe annet fremgår.

	SPESIFIKASJON OG BESKRIVELSE	Mengde	Enh.	à kr.		Sum
	FORBEREDENDE ARBEIDER					
x	Riving av eksisterende tremmegulv takterrasse	236	kvm	134	kr.	31 624
x	Riving av eksisterende membrantekking, inntill 3 lag	236	kvm	312	kr.	73 632
	Oppbrett mot vegg og nedbrett takfotbeslag er ikke medtatt.					
x	Riving eksisterende beslag mot vegg og ved terrassedører	94	lm	76	kr.	7 144
x	Demontering av oppdeling mellom terrasser	12	stk	795	kr.	9 540
	ISOLERING MED PIR					
	Levering og montering av 1:80 fall mot renne					
x	Isolasjon snittykkelse 80	236	kvm	589	kr.	139 004
	TEKKING					
	NB. I tekkeareal inngår flate + areal utfoldet på opp- og nedbretter.					
x	2-lags tekking med Derbigum Artic underlag + Derbigum SP overla	236	kvm	402	kr.	94 872
	Oppbrett mot vegg og nedbrett takfotbeslag er ikke medtatt.					
	TREMMEGULV					
x	Levering og montering av nytt tremmegulv med impregnerte. terrassebord.	236	kvm	1 940	kr.	457 840
	BLIKKENSLAGERARBEIDER					
	Plastbelagt stål, standardfarger					
x	Bordtakbeslag til takrenner	94	lm	147	kr.	13 818
x	Slissebeslag/dørbeslag inkl slissing/fuging	94	lm	515	kr.	48 431
	TRANSPORT, RIGG ETC.					
x	Transport/ frakt av materialer og utstyr til byggeplass		r/s		kr.	24 200
x	Containerleie inkl transport og fyllplassavgifter		r/s		kr.	63 840
x	Reisetid og daglig transportkost egne arbeidere		r/s		kr.	15 200
x	Arbeidsledelse, administrasjon, kvalitetssikring		r/s		kr.	5 600
	Sum eksklusiv m.v.a.				**Kr.**	**984 745**
	+ 25 % m.v.a.				**Kr.**	**246 186**
	Totalsum inklusiv m.v.a.					**1 230 931**

Industriveien 9 c,
2020 Skedsmokorset

Tlf: 63871550

E-post: post@nortekk.no
Web: nortekk.no

NORTEKK

FORBEHOLD OM LEKKASJER UNDER ARBEIDETS GANG

Herværende tilbud omfatter tekking på eksisterende folietak med singelbelastning.

Risiko for lekkasjer under arbeidets gang er tilstede og Nortekk tar ikke ansvar for ev skader på bygg eller inventar

før taket er tekket ferdig og overtakelse er gjennomført.

For sikring underveis anbefales tak over tak løsning i byggeperioden. Pris gis på forespørsel.

x **LEVERINGSBETINGELSER/FORBEHOLD**

x Nortekk tar forbehold om økte priser fra leverandører som følge av valutasvigninger og råvarepriser frem til gjennomføring og bestilling av materialer.

x Oppdragsgiver holder godkjent sikring for arbeidene.

x Oppdragsgiver holder vareheis med tilstrekelig kapasitet.

x Det tas forbehold mot feil og mangler i underliggende tak og takkonstruksjoner

x Snømåking/istining/tørking/fjerning av vann blir å fakturere etter kvitterte timer som tillegg.

x Generelt vintertillegg for perioden 1.11 - 31.3 tilkommer med kr. 18,- pr. kvm.

x Totalsummen reguleres opp eller ned med angitte enhetspriser etter felles kontrollmåling

x Tilbudet baseres på at oppdragsgiver stiller to parkeringsplasser ved arbeidssted til Nortekk

x Dersom arbeidene medfører kommunale avgifter med leie av gategrunn og søknad/skiltleie eller lignende er slike kostnader ikke medtatt i vårt tilbud og vil eventuelt komme som tillegg.

x Eventuelle elektriske arbeider med vifter, ledninger og lignende har vi ikke tillatelse til å

x røre. Arbeider fra elektriker tilkommer. Gjelder dog ikke for varmeledninger.

x Tilbudet er bindende for Nortekk as i 30 dager etter tilbudets dato.

x Tilbudet er basert på dagens råvarepriser og valutakurser. Forbehold om endring frem til bestilling.

x Da all taktekking skal festes mekanisk, må vi ha fri adgang til strømuttak 16 AMP.

x Hvis intet annet avtales betales 50% av tilbudssum etter igangsettelse.

x Sluttoppgjør etter felles ferdigbefaring og fullførelse. Alt mot vår faktura pr. 20 dager.

x Nortekk har ansvarsforsikring dog begrenset til bestemmelsene i Norsk Standard

x Tilbudet er basert på utførelse etter NS 3420

x Tilbudet er basert kontraktsmessig på NS 8406.

x Krav til underlag ved membrantekking: Max fuktighetinnhold 5%

x Overflate skal være uten grater/sprang og brettskurt. Nortekk tar forbehold om godkjenning av underlag før oppstart.

x **FAKTA OM NORTEKK AS**

Etablert 1982. Utfører alle typer takjobber på nye og gamle tak.

Hadde pr. 31.12.2020 69 ansatte. Omsatte i 2020 for 122 mill ex mva.

x Har **sentral godkjenning** og er tilsluttet **Startbank** (Entreprenørenes godkjenningsordning)

x Er godkjent opplæringsbedrift innen fagene blikkenslager og taktekking

Er godkjent **Miljøfyrtårn**bedrift

Medlem av **TEF** (Takentreprenørenøres forening) **VBL** (Ventilasjon- og blikkenslagernes Landsforbund), **OKBL** (Oslo Kobber- og Blikkenslagerlaug) **BNL**(Byggenæringens Landsforbund, **NHO** (Næringslivets Hovedorganisasjon)

Med vennlig hilsen
NORTEKK Spesialist på omtekking av **alle typer tak**; flate eller skrå

Tekker årlig mer enn **200.000m2 flate tak** og dekker, nybygg og rehabilitering

Emil Myrbråten
Salgsingeniør

Skedsmokorset: 17.03.2022

Industriveien 9 c,
2020 Skedsmokorset

Tlf: 63871550

E-post: post@nortekk.no
Web: nortekk.no

Sak C)
Finansiering av prosjekter

For å sikre at sameiet har nødvendige midler til å gjennomføre prosjektet foreslår styret at det tas opp lån for å dekke kostnadene knyttet til begge prosjektene dvs. både våtromsrehabiliteringen og taktekkingen. Styret ønsker også å slå sammen det eksisterende lånet som sameiet har sammen med det nye lånet. Alternativet blir at den enkelte seksjon innbetaler fin andel av den økte fellesgjelden pr seksjon som illustrert ved vedlegg. Lånet som er skissert under her har en løpetid på 25 år. Det er også skissert med 4,4% rente som er dagens rente og 5% rente for å illustrere økte renter.

Forslag til vedtak:

Låneopptaket godkjennes

PROSJEKT - GREFSENVEIEN 21 SAMEIET KOSTNADSOVERSLAG		
	Pris eks. mva	Pris ink. Mva
Styret prosjekthonorar		125 000,00
HRP prosjekt og byggeledelse våtrom	1 856 250	2 320 312,50
Entreprisekostnad	14 291 974	17 864 967,50
Olimb bunnledning	694 377	867 971,25
Uforutsette kostnader og buffer våtrom 15%		2 679 745,13
Totale kostnader		**23 857 996,38**

Styret prosjekthonorar		25 000,00
Forberedende arbeid ifbm. takpapp utskiftning	1 120 000	1 400 000,00
Takrehabilitering Nortekk AS	984 745	1 230 931,25
HRP takpapp prosjektkost	200 000	250 000,00
Stillas Brenden & co AS	200 000	250 000,00
Uforutsette kostnader og buffer takpapp 15%		394 639,69
Totale kostnad		**3 550 570,94**

Total	27 408 567,31

Sensitivity: Internal

	seksjonsnumr	fordelingsnøkkel	Terminbeløp 4,4% rente	Terminbeløp 5% rente	
5970	1	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	2	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	3	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	4	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	5	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	6	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	7	0,01675428	2 527,42	2 685,49	
5970	8	0,01721063	2 596,26	2 758,64	
5970	9	0,01742614	2 628,77	2 793,18	
5970	10	0,01787405	2 696,34	2 864,98	
5970	11	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	12	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	13	0,00894125	1 348,81	1 433,17	Terminbeløpene viser
5970	14	0,00894125	1 348,81	1 433,17	månedlig økning av felleskostnadene
5970	15	0,01609087	2 427,34	2 579,16	ved låneopptaket.
5970	16	0,01609087	2 427,34	2 579,16	For både 4,4% rente
5970	17	0,00894125	1 348,81	1 433,17	og 5% rente
5970	18	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	19	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	20	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	21	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	22	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	23	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	24	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	25	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	26	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	27	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	28	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	29	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	30	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	31	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	32	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	33	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	34	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	35	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	36	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	37	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	38	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	39	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	40	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	41	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	42	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	43	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	44	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	45	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	46	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	47	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	48	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	49	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	50	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	51	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	52	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	53	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	54	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	55	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	56	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	57	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	58	0,01609087	2 427,34	2 579,16	
5970	59	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	60	0,01898959	2 864,62	3 043,78	
5970	61	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	62	0,0149711	2 258,42	2 399,67	
5970	63	0,0149711	2 258,42	2 399,67	
5970	64	0,00894125	1 348,81	1 433,17	
5970	65	0,0120766	1 821,78	1 935,72	
5970	66	0,0120766	1 821,78	1 935,72	
5970	67	0,01854168	2 797,05	2 971,99	
5970	68	0,0149711	2 258,42	2 399,67	
5970	69	0,0149711	2 258,42	2 399,67	
			150 852,00	160 287,00	

Selskap	seksjon	fordelingsnøkkel	Økning fellesgjeld	
5970	1	0,008941248	245 066,80	
5970	2	0,008941248	245 066,80	
5970	3	0,016090866	441 027,59	
5970	4	0,016090866	441 027,59	
5970	5	0,008941248	245 066,80	
5970	6	0,008941248	245 066,80	
5970	7	0,016754276	459 210,71	
5970	8	0,017210635	471 718,84	
5970	9	0,017426138	477 625,46	
5970	10	0,017874045	489 901,97	Dette viser økningen
5970	11	0,018989588	520 477,41	av fellesgjeld for den
5970	12	0,018989588	520 477,41	enkelte seksjon
5970	13	0,008941248	245 066,80	
5970	14	0,008941248	245 066,80	
5970	15	0,016090866	441 027,59	
5970	16	0,016090866	441 027,59	
5970	17	0,008941248	245 066,80	
5970	18	0,008941248	245 066,80	
5970	19	0,018989588	520 477,41	
5970	20	0,018989588	520 477,41	
5970	21	0,016090866	441 027,59	
5970	22	0,016090866	441 027,59	
5970	23	0,018989588	520 477,41	
5970	24	0,018989588	520 477,41	
5970	25	0,008941248	245 066,80	
5970	26	0,008941248	245 066,80	
5970	27	0,016090866	441 027,59	
5970	28	0,016090866	441 027,59	
5970	29	0,008941248	245 066,80	
5970	30	0,008941248	245 066,80	
5970	31	0,018989588	520 477,41	
5970	32	0,018989588	520 477,41	
5970	33	0,016090866	441 027,59	
5970	34	0,016090866	441 027,59	
5970	35	0,018989588	520 477,41	
5970	36	0,018989588	520 477,41	
5970	37	0,008941248	245 066,80	
5970	38	0,008941248	245 066,80	
5970	39	0,016090866	441 027,59	
5970	40	0,016090866	441 027,59	
5970	41	0,008941248	245 066,80	
5970	42	0,008941248	245 066,80	
5970	43	0,018989588	520 477,41	
5970	44	0,018989588	520 477,41	
5970	45	0,016090866	441 027,59	
5970	46	0,016090866	441 027,59	
5970	47	0,018989588	520 477,41	
5970	48	0,018989588	520 477,41	
5970	49	0,008941248	245 066,80	
5970	50	0,008941248	245 066,80	
5970	51	0,016090866	441 027,59	
5970	52	0,016090866	441 027,59	
5970	53	0,008941248	245 066,80	
5970	54	0,008941248	245 066,80	
5970	55	0,018989588	520 477,41	
5970	56	0,018989588	520 477,41	
5970	57	0,016090866	441 027,59	
5970	58	0,016090866	441 027,59	
5970	59	0,018989588	520 477,41	
5970	60	0,018989588	520 477,41	
5970	61	0,008941248	245 066,80	
5970	62	0,014971097	410 336,33	
5970	63	0,014971097	410 336,33	
5970	64	0,008941248	245 066,80	
5970	65	0,012076601	331 002,32	
5970	66	0,012076601	331 002,32	
5970	67	0,018541681	508 200,90	
5970	68	0,014971097	410 336,33	
5970	69	0,014971097	410 336,33	
			27 408 567,31	

Lån 1.875 mill

Seksjon	kostnad pr seksjon	økning fellesgjeld
1	289,82	16 764,90
2	289,82	16 764,90
3	521,53	30 167,87
4	521,53	30 167,87
5	289,82	16 764,90
6	289,82	16 764,90
7	543,11	31 416,14
8	557,91	32 272,65
9	564,84	32 673,61
10	579,33	33 511,71
11	615,56	35 607,29
12	615,56	35 607,29
13	289,82	16 764,90
14	289,82	16 764,90
15	521,53	30 167,87
16	521,53	30 167,87
17	289,82	16 764,90
18	289,82	16 764,90
19	615,56	35 607,29
20	615,56	35 607,29
21	521,53	30 167,87
22	521,53	30 167,87
23	615,56	35 607,29
24	615,56	35 607,29
25	289,82	16 764,90
26	289,82	16 764,90
27	521,53	30 167,87
28	521,53	30 167,87
29	289,82	16 764,90
30	289,82	16 764,90
31	615,56	35 607,29
32	615,56	35 607,29
33	521,53	30 167,87
34	521,53	30 167,87
35	615,56	35 607,29
36	615,56	35 607,29
37	289,82	16 764,90
38	289,82	16 764,90
39	521,53	30 167,87
40	521,53	30 167,87
41	289,82	16 764,90
42	289,82	16 764,90
43	615,56	35 607,29
44	615,56	35 607,29
45	521,53	30 167,87
46	521,53	30 167,87
47	615,56	35 607,29
48	615,56	35 607,29
49	289,82	16 764,90
50	289,82	16 764,90
51	521,53	30 167,87
52	521,53	30 167,87
53	289,82	16 764,90
54	289,82	16 764,90
55	615,56	35 607,29
56	615,56	35 607,29
57	521,53	30 167,87
58	521,53	30 167,87
59	615,56	35 607,29
60	615,56	35 607,29
61	289,82	16 764,90
62	485,30	28 072,30
63	485,30	28 072,30
64	289,82	16 764,90
65	391,42	22 641,78
66	391,42	22 641,78
67	601,07	34 769,18
68	485,30	28 072,30
69	485,30	28 072,30
Sum		1 874 994,81

Dette er lånefordeling på nåværende lån.

Sak D)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning ASom administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning ASfår fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig.Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader
Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 6 438,- inkl mva og maksimum kr 15 450,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.
Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 875,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld.
Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:
"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir

aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ".

Vedtak:

5970 Sameiet Grefsenveien 21

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) **(Dato)**

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

V E D T E K T E R

FOR

S A M E I E T G R E F S E N V E I E N 2 1

,org. nr. 975 503 933

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 14.11.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.

Endret 12.04.2021, endret 30.03.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Grefsenveien 21. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen 06.03.1974.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 69 boligseksjoner på eiendommen gnr. 224, bnr. 164 i Oslo kommune.

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

- Kjellerbod

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det er ikke adgang til å oppbevare gjenstander og lignende i de felles innganger og adkomsttrapper. Søppel må kun henlegges i bestemte søppelrom.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk til bolig.

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

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

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten

varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret forplikter selskapet utad ved to av styremedlemmenes underskrift.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

9-4 Avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameie

Eierseksjonssameie har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameie og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameie v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. 6 Sameiet Grefsenveien 21
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameie, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette .

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Ordensregler for sameiet Grefsenveien 21

1. Ansvar og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå
Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal det varsles **i god tid** med oppslag som inneholder navn og telefonnummer til den ansvarlige.

Ved modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging mm. varsles naboer, og styret på mail. Moderniseringsarbeid tillattes i tidsrommet:

- På hverdager kl. 08:00–19:00
- Lørdager kl. 10:00–18:00
- Forbudt på søndager og helligdager

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

- At henvendelser til styret, vaktmester eller forretningsfører skjer skriftlig
- At navneskilt på postkasser skal være sort skrift på hvit bakgrunn
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær og flytting i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseieren må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Private vaske og oppvaskmaskin skal tilkobles kaldt vann og må ikke brukes mellom klokken 23:00-07:00
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Montering av gjenstander på yttervegger og balkonger, herunder stativ, antenner og lignende gjenstander er ikke tillatt. Dersom nevnte gjenstander er montert uten

sameiestyrets skriftlige godkjenning kan dette fjernes og følgeskader kan repareres for sameiers regning og risiko.
- Blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

4. Fellesarealer

- Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inkl. fellesarealer
- Sameiet har naturlig ventilasjon. Det er derfor ikke tillatt å koble ventilatorer på sameiets ventilasjonssystem.
- Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. **Farlig avfall, hvitevarer, maling, møbler, klær etc. kastes hos kommunale anlegg.**
- Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser i oppgang B/C. Sykler som ikke er i bruk skal ikke lagres i sykkelrommet.
- Mat/ søppelposer skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene, og bidra med vond lukt
- Bruk av fellesvaskeri skjer i fastsatt tur og orden, og for øvrig etter fastsatte instruksjoner.
- Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjelleren.

5. Dyrehold
Dyr som er til sjenanse for andre beboere skal ikke holdes i leilighetene. På grunn av ekskrementer fra hunder og andre kjæledyr er lufting av hunder i bakgården forbudt. Hunder skal være i bånd på eiendommen.

7. Brannvern
Sameiet er ansvarlig at fellesområdene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For seksjonseierne ansvar se sameiets vedtekter.

Oppbevaring av iSEKKER utenfor sameiet er ikke tillat pga. trikkekabler og stor brannfare (isekk.no).

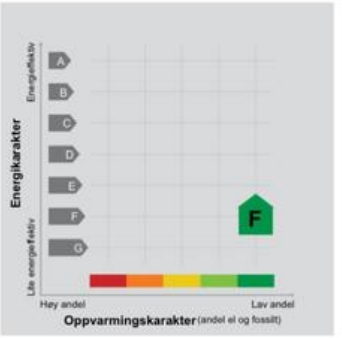
Dersom det oppstår skade på brannvernsutstyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i sameiet.

8. Brudd på ordensreglene
Den enkelte seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet..

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Grefsenveien 21C
Postnummer	0482
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	164
Seksjonsnummer	42
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80551592
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	7b880cc1-a094-4384-a9ba-69dd6bc9081e
Dato	08.04.2024



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

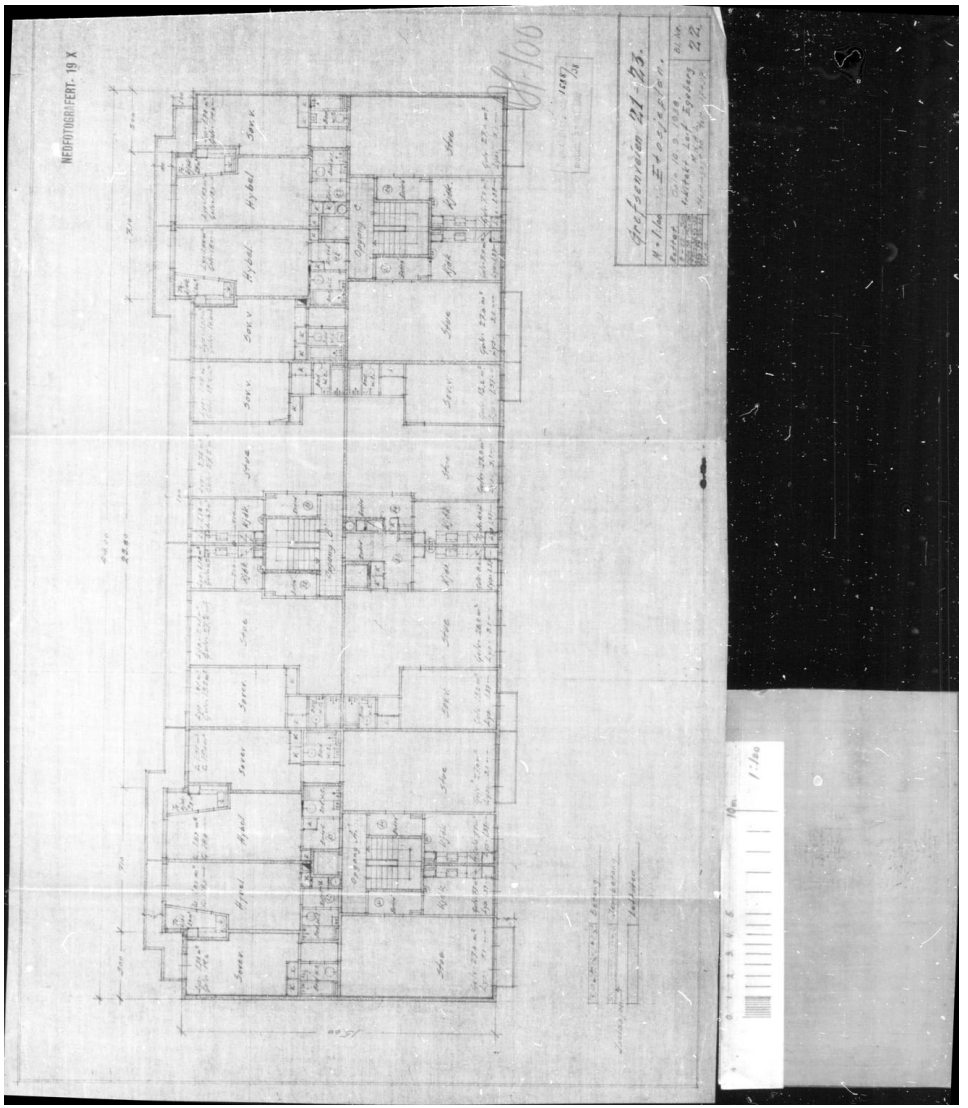
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

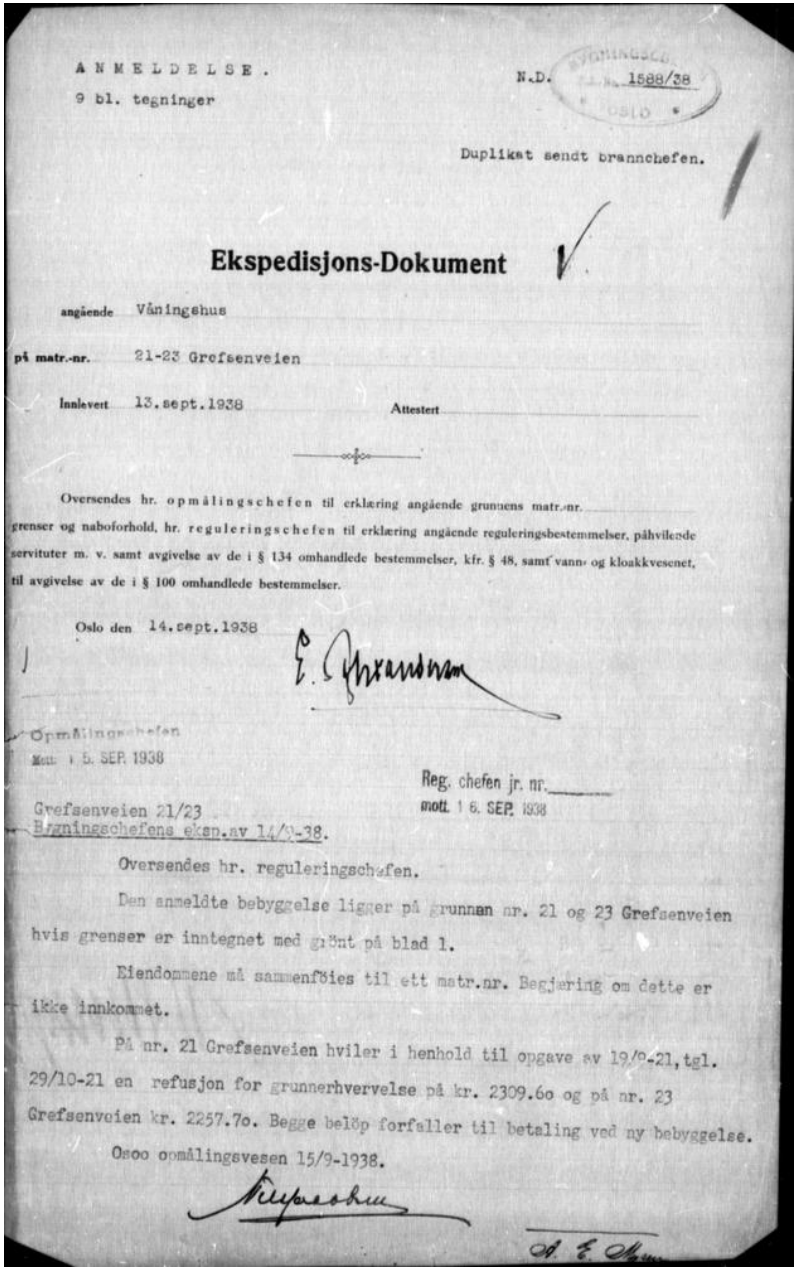
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


NEOFOTOGRAFIERT - 19 X
Grundriss 2. Obergeschoss.
1:100



ANMELDELSE.

9 bl. tegninger

N.D. 1588/38

Duplikat sendt brannchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 21-23 Grefsenveien

Innlevert 13.sept.1938 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 14.sept.1938

E. Christensen

Opmålingschefen
mott. 15. SEP. 1938

Reg. chefen jr. nr.
mott. 16. SEP. 1938

Grefsenveien 21/23
Bygningschefens eksp.av 14/9-38.

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnan nr. 21 og 23 Grefsenveien hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 1.

Eiendommene må sammenføies til ett matr.nr. Begjæring om dette er ikke innkommet.

På nr. 21 Grefsenveien hviler i henhold til opgave av 19/9-21, tgl. 29/10-21 en refusjon for grunnerhvervelse på kr. 2309.60 og på nr. 23 Grefsenveien kr. 2257.70. Begge beløp forfaller til betaling ved ny bebyggelse.

Oslo opmålingsvesen 15/9-1938.

A. E. Hansen

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.01.2023
Fredrik Oskar Pettersen	202209201 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	GREFSENVEIEN 21 A-C	Eiendom:	224/164/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GREFSENVEIEN 21	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Grefsenveien 21 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rørutskifting og slukbytte i forbindelse med modernisering av 69 bad mottatt 23.01.2023.

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

Det er ikke godkjent tegninger i forbindelse med byggesaken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

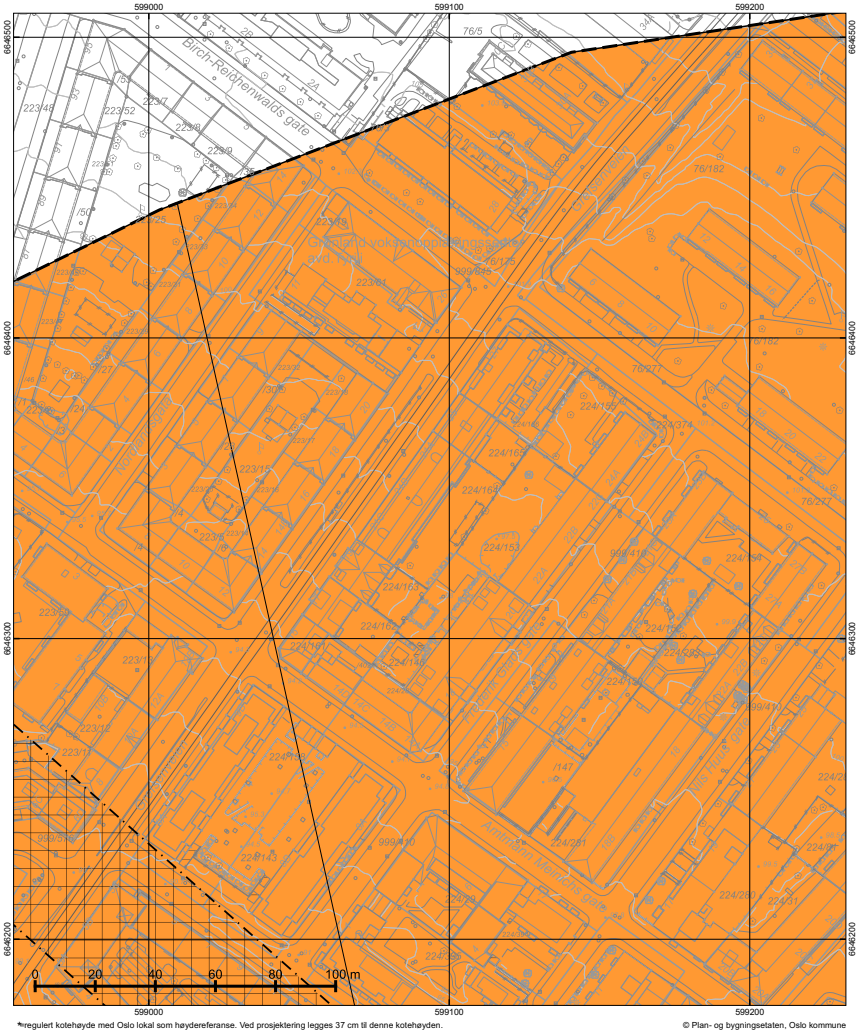
Kopi til:
SAMEIET GREFSENVEIEN 21, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

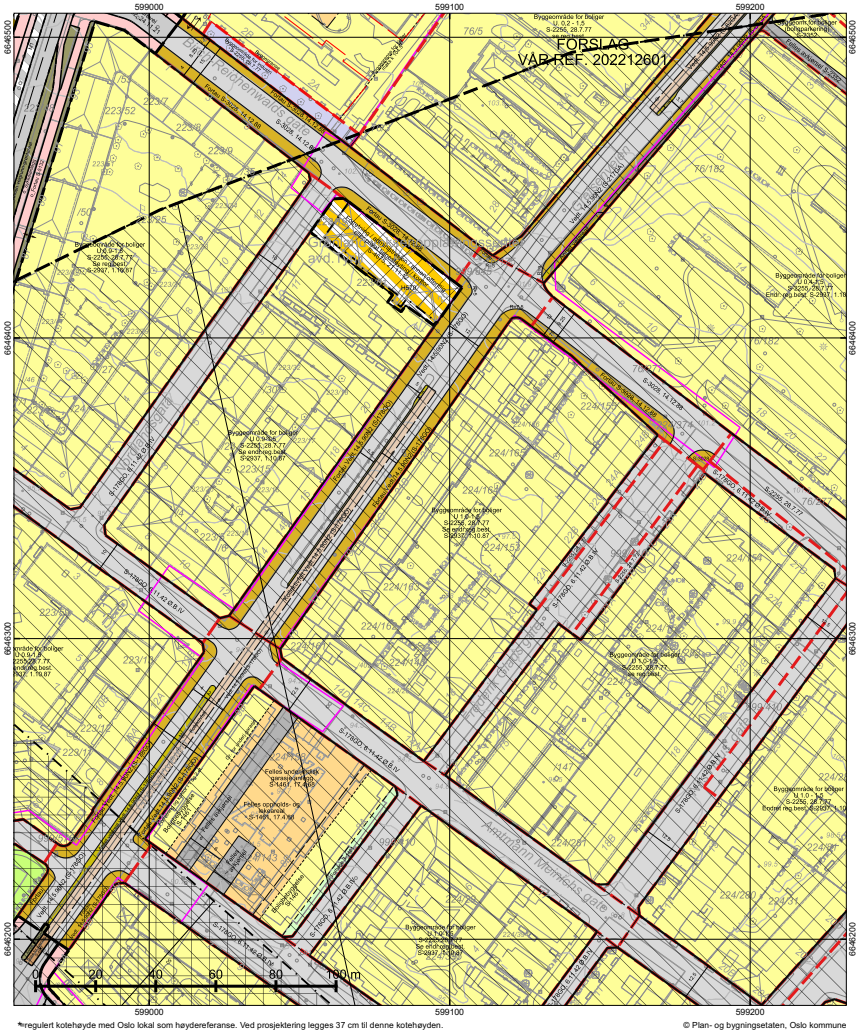
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 131891/ 86494098
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: GREFSENVEIEN 21C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/164

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 131891/ 86494098
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: GREFSENVEIEN 21C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/164

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate

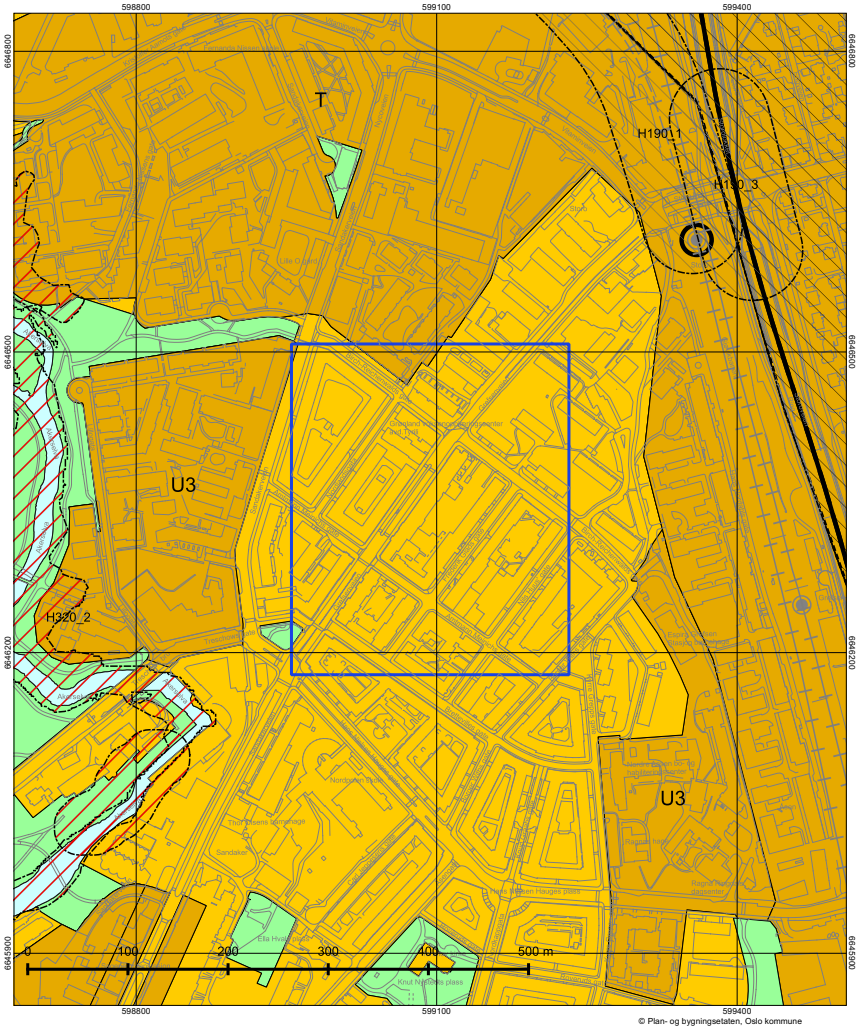
- Grense for bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.06.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 131891/86494098
Deres ref.: 55528/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Kommuneplanens arealdel 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).
Helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Grefsenveien 21C

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 535 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 496 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	14 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	26 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 2.2 km

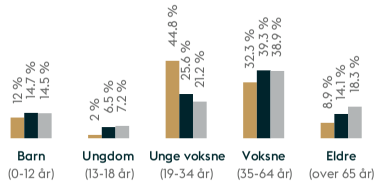
Offentlig transport

Storo Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	0 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 ... 62 barn	3 min 0.2 km
Sandakerveien Fus barnehage (1... 64 barn	3 min 0.2 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å... 117 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Haarklous plass	12 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	14 min
Sandaker Treningssenter	1 min
Fitness24Seven Storo	3 min

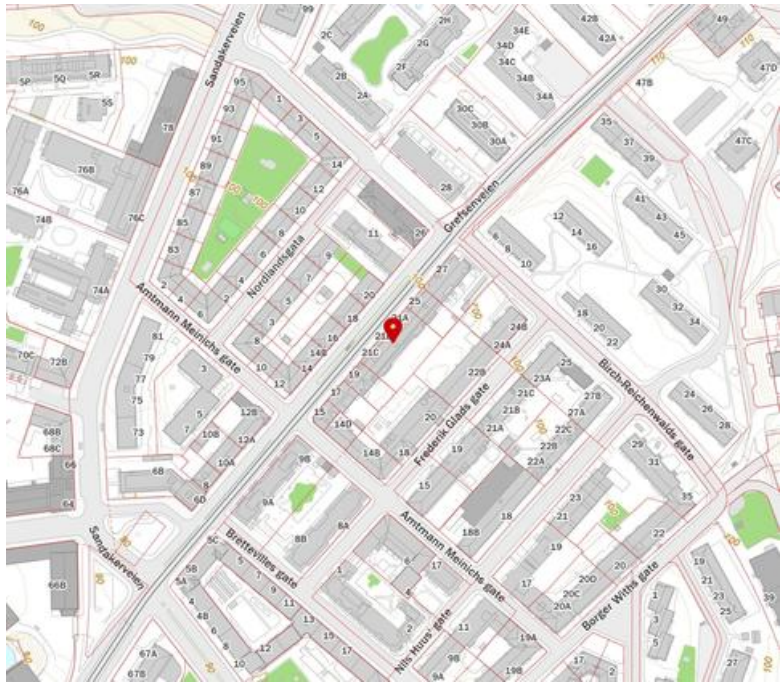
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Enebakkveien 17B, 0657 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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

220 49 000

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0093/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grefsenveien 21C 0482 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 164, snr 42 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no