

aktiv.

Grefsenveien 92A, 0492 OSLO

**Totaloppusset næringslokale på
51 m². Nytt bad og kjøkken.
Skjermet og sentralt på Grefsen.
Biloppstillingsplass**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Christopher Lejonberg

Mobil 473 71 031

E-post christopher.lejonberg@aktiv.no

Aktiv Nyboligmegling

Dronning Mauds gate 11 , 0250 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-

Fellesgjeld: Kr 89 459,-

Total ink omk.: Kr 2 589 459,-

Felleskostn.: Kr 3 556,-

Selger: Licc AS

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Tomtstr.: 1568 m²

Soverom: 0

Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 587

Snr. 5

Oppdragsnr.: 1014240011

Totaloppusset næringslokale på 51 m². Nytt bad og kjøkken. Skjermet og sentralt på

Totaloppusset næringslokale på Grefsen med kort vei til offentlig kommunikasjon, marka og sentrum. Lokalet består av et kontor (hovedrom med kjøkkeninstallasjon), bad og lager&teknisk rom. Rommene er byggemeldt som lager, og brukes som kontor med innslag av hobbyrom og man cave.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet, skjermet mot bakgård med nærhet til alt fra populære spisesteder, daglivare og kultur- og aktivitetstilbud, som til marka og flotte rekreasjonsområder.

Seksjonen disponerer en biloppstillingsplass på inngjerdet gårds plass med elektrisk port.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA: 51 kvm

BTA: 54 kvm (Dette er en skjønnsmessig vurdering som inkluderer et påslag på ca. 6% for yttervegger og midtvegg mot naboseksjoner).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1568 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Beliggenhet

Grefsenplatået er strategisk plassert med nær tilgang til sentrum og marka, noe som gir muligheter for tur- og sykkelaktiviteter, samt vinteridretter.

Området har badeplasser som Stilla, Brekkedammen og Trollvann for sommersesongen. Tilgjengelighet til Akerselven, som strekker seg til sentrum, gir en praktisk rute gjennom Nydalen med butikker, kafeer og restauranter. Trikkehallen i nærheten tilbyr kultur- og aktivitetstilbud for barn og ungdom.

Lokalt finner man dagligvarebutikker og kafeer på Disen og Grefsenplatået, samt det omfattende Storo Storsenter. Området gir derfor et solid grunnlag for utvikling innen turisme, fritid og lokal handel.

Det er kort vei til kollektivtransport med trikk og buss.

Den aktuelle seksjonen ligger ned til høyre i underetasjen av en kombinasjonseiendom over 3 etasjer, med næringseksjoner i under- og 1.-etasje. Øvrige etasjer består av leiligheter.

Det er elektrisk port inn til parkeringsplasser, hvor den aktuelle seksjonen disponerer

en parkeringsplass.

Bygningssakkyndig

Tor-Gunnar Brandshaug

Byggemåte

Bygget er fundamentert med støpt plate på antatt kultet grunn. Hovedbærekonstruksjonen består av teglstein og armert betong, som er etterisolert, pusset og malt. Bygget har et valmtak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Kjelleren er oppført i plasstøpt betong.

Innhold

Lokalet inneholder et hovedrom som brukes som kontor med et kjøkken, et bad (eget rom for sanitærformål) og et lagerrom/teknisk rom som brukes til oppbevaring og tekniske installasjoner.

BRA: 51 kvm

BTA: 54 kvm (Dette er en skjønnsmessig vurdering som inkluderer et påslag på ca. 6% for yttervegger og midtvegg mot naboseksjoner).

Standard

Lokalet er delt inn i tre rom, bestående av et hovedrom, bad, og lager/teknisk rom.

Hovedrom:

- Vegger og himling er dekket med malte gipsplater. El-anlegget er skjult.
- Gulvet er belagt med banebelegg i fiskebensmønstret treimitasjon.
- Rommet inneholder en kjøkkenbenk med integrert komfyr og platetopp, samt vaskekum.
- Kjøkkeninnredningen har slette fronter med integrerte håndtak, samt overskap med kullfilterventilator.

Bad:

- Gulvet er flislagt og utstyrt med varmekabler.
 - Veggene er dekket med baderomsplater, og himlingen er malt.
- Utstyr inkluderer et sortlakkert dusjkabinett med sort armatur, vegghengt WC, og et servantskap med påstående vask og sort armatur.
- Over servanten er det et speil.
- Badet har ventilasjon med avtrekk.

Lager/Teknisk rom:

- Gulvet er flislagt, og veggene er malt.
- Rommet har sluk.
- Utstyr inkluderer en varmtvannsbereder på ca. 200 liter, sikringsskap, og fordelingskap for vann.

Lokalene er totalrenovert det siste året og fremstår med gode materialvalg og god utførelse.

Se vedlagte befairingsrapport for nærmere informasjon. Merk at befairingsrapporten ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Vurderingen er kun basert på visuell befairing uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er elektrisk port inn til parkeringsplasser, hvor seksjonen disponerer en parkeringsplass.

Forsikringsselskap

If Skadeforsirking

Polisenummer

SP653293

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra befairingssrapporten. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/ godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Selger har ikke innhentet energiattest.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 500 000

Info formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten kommer til å beregne formuesverdien med utgangspunkt i boligverdien. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger. Formuesverdien utgjør hhv. 25% av boligverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

56/738

Felleskostnader inkluderer

- Renovasjon
- Felles strøm
- Drift av sameiets fellesområder
- Kabeltb/bredbånd
- Andel renter og avdrag lån
- Øvrige felleskostnader

Det er planlagt økning av fellesutgifter med 5% fra 01.01.2025.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 556

Andel Fellesgjeld

Kr 89 459

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Kommentar fellesgjeld

Det er planlagt rørfornyelse og vedlikehold av tak, vår/sommer 2027 som finansieres med opptak av lån så langt som er mulig. Behov utover det må betales inn av sameierne. Det vil være mulighet for individuell nedbetaling.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 408

Andel fellesformue

Kr 20 733

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Grefsenveien 92

Organisasjonsnummer

975506894

Om sameiet

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Kontakt styreleder ved spørsmål:

Jan Kåre Ødegaard / jan-kaoe@online.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiets lån:

Saldo: 798 742,-

Nedbet. dato: 05.03.2033

rentesats: 8,4% p.a

Avdrag: månedlig

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Styret skal uansett underrettes om alle overtagelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

Se vedlagte.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, se vedtektene §2.6 for nærmere informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Andersens Allservice AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 587, seksjonsnummer 5 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/73/587/5:

19.10.1944 - Dokumentnr: 7454 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:587

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1949 - Dokumentnr: 3366 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:587

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1990 - Dokumentnr: 37176 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Næring

Sameiebrøk: 20/765

10.06.2016 - Dokumentnr: 519699 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 5

Formål: Næring

Sameiebrøk: 21/726

26.08.2022 - Dokumentnr: 942715 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Næring

Sameiebrøk: 56/738

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest - Grefsenveien 92 Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksending av garasje til kontor og del av underetasje til lager/kontor samt fasadeending på bygningens bakside, mottatt 06.05.2022

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. På byggemeldte tegninger er rommene oppført som lager.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.05.2022.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for forretning med tilhørende anlegg.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/ adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S4220), også kalt småhusplanen . Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger

for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene. Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1- 6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet.

Pågående byggesaker:

Grefsenveien 94 A - Etablering av uteservering
Saksnummer: 201915898

Grefsenveien 92 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer:201215770

Pågående plansak:

Pågående plansak
Saksnr
202102096

Saken gjelder

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202102096>

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

62 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 500 000,00))

63 740,- (Omkostninger totalt)

2 563 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Kommunale opplysninger
9 900 Markedspakke
3 125 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 500 Tilretteleggingsgebyr
Visninger per stk. 3 000,-
500 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 88 564

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på avtalte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Christopher Lejonberg
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
christopher.lejonberg@aktiv.no
Tlf: 473 71 031

Morten Solrud
Medhjelper/Visningssassistent
morten.solrud@aktiv.no
Tlf: 921 58 125

Ansvarlig megler

Christopher Lejonberg
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
christopher.lejonberg@aktiv.no
Tlf: 473 71 031

Aktiv Nyboligmegling AS, Dronning Mauds gate 11

Salgsoppgavedato

27.08.2024











Nabolagsprofil

Grefsenveien 92A - Nabolaget Grefsenplatået - vurdert av 163 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|------------------------------------|--------|--------|
| Grefsenplatået Linje 11, 12 | 0 min | 0 km |
| Kjelsås stasjon Linje RE30, R31 | 16 min | 1.3 km |
| Storo Linje 4, 5 | 19 min | 1.4 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 15 min | 6.5 km |
| Oslo Gardermoen | 37 min | |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Disen skole (1-7 kl.) 516 elever, 33 klasser | 15 min | 1.1 km |
| Kjelsås skole (1-7 kl.) 720 elever, 35 klasser | 15 min | 1.1 km |
| Grefsen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser | 18 min | 1.4 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser | 12 min | 0.9 km |
| Engebråten skole (8-10 kl.) 725 elever, 40 klasser | 12 min | 1 km |
| Nydalen videregående skole 960 elever | 9 min | 3 km |
| Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser | 8 min | 5.2 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

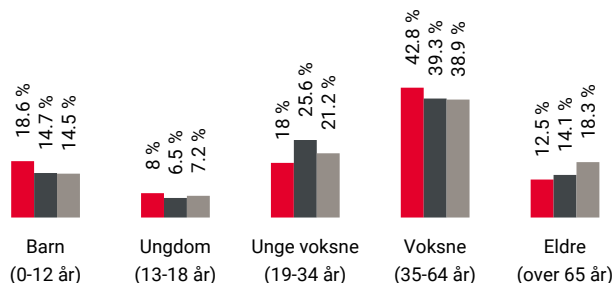
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Grefsenplatået | 2 322 | 919 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|--|--------|--------|
| Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn | 11 min | 0.8 km |
| Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn | 12 min | 0.9 km |
| Haugensjordet barnehage (1-5 år) 66 barn | 13 min | 0.9 km |

Dagligvare

| | | |
|-------------------------------|-------|--------|
| Joker Kjelsås Søndagsåpent | 3 min | 0.2 km |
| Coop Prix Marsveien | 8 min | |



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Trikk



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Gateparkering

Lett 94/100



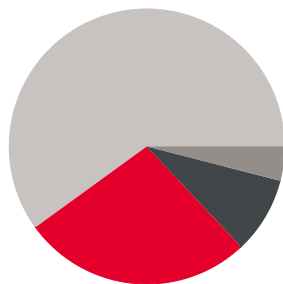
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

| | | | |
|--|---|--------|--------|
| | Sverre enevolds plass balløkke Ballspill | 4 min | 0.3 km |
| | Grefsen stadion Fotball, friidrett | 7 min | 0.5 km |
| | Fitness24Seven Storo | 20 min | |
| | Stadion Fysio/Treningscenter | 19 min | |

Boligmasse



- 27% enebolig
- 9% rekkehus
- 4% blokk
- 60% annet

«Godt og stille nabolag med gode turmuligheter og nærme byen.»

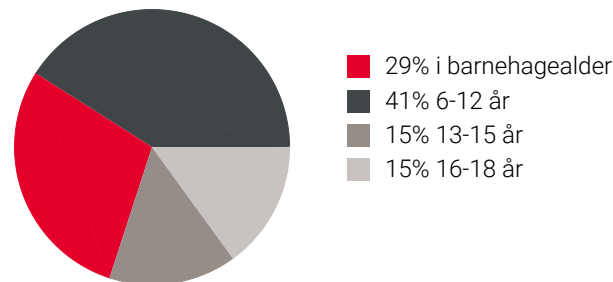
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|--|---------------------|--------|
| | Storo Storsenter | 23 min |
| | Vitusapotek Kjelsås | 19 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

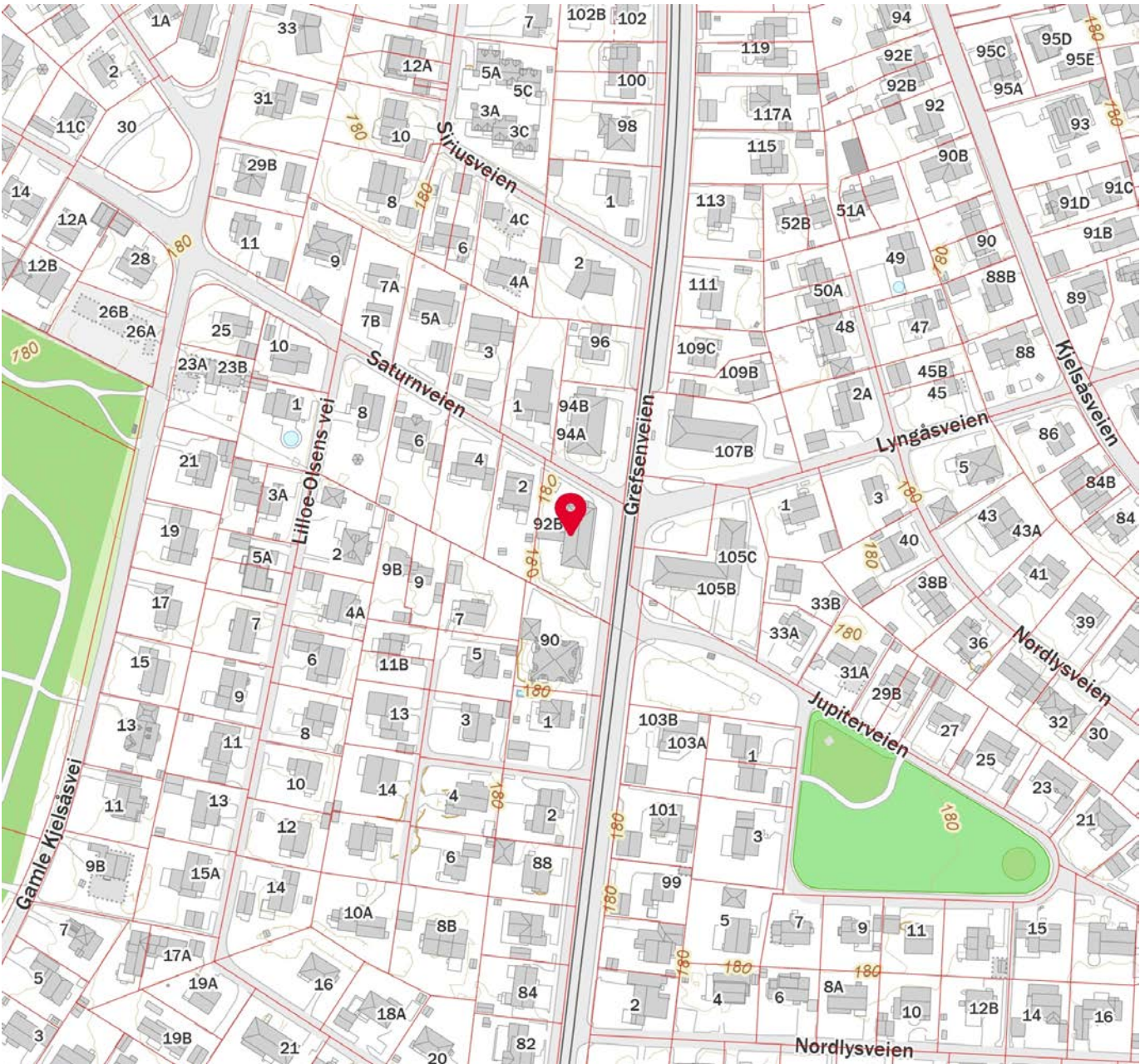
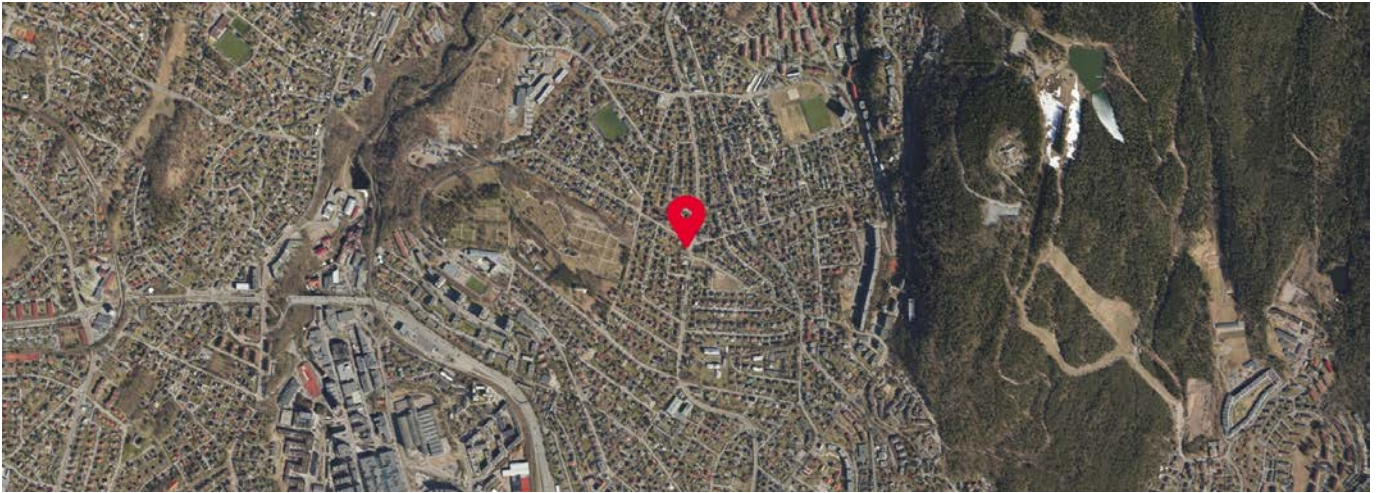
- Grefsenplatået
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 58% | 54% |
| Separert | 6% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |



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



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedlegg

Befaringsrapport

Bygningsbeskrivelse

Grefsenveien 92 A, 0492 OSLO

OSLO kommune

gnr. 73, bnr. 587, snr. 5



Befaringsdato: 16.08.2024

Rapportdato: 26.08.2024

Oppdragsnr.: 20097-1154

Autorisert foretak: **Komplett Taksering AS**

Sertifisert Takstingeniør:



Gyldig rapport

26.08.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

Komplett Taksering AS

Komplett Taksering AS er et konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlige sektor.

Undertegnede har utdanning som Takstingeniør Høyskolen Vest og Norges Eiendomsakademi.

Tor-Gunnar Brandshaug har autorisasjon i NorskTakst og er videre anerkjent gjennom den Europeiske takseringsorganisasjonen TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) som «Recognised European Valuer (REV)». Han har mange års erfaring med å bistå i forbindelse med, verdifastsettelse av utviklingseiendommer og større bolig- og nærings-eiendommer, byggelånsoppfølging, stripeavståelser og tilstandsvurdering.



Rapportansvarlig

Tor-Gunnar Brandshaug
Uavhengig Takstingeniør
tgb@ktaksering.no
958 68 718

Medansvarlig

Mathias Walla Brandshaug
Uavhengig Takstingeniør
mwb@ktaksering.no
452 76 275



Beskrivelser

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en kombinasjonseiendom på 3 etasjer, med næringsseksjoner i U. etg. og i 1. etg. Øvrige etasjer med leiligheter. Lokalet ligger ned til høyre i U. etg.
Det er elektrisk port inn til parkeringsplasser, hvor seksjonen disponerer en parkeringsplass.

Beliggenhet

Grefsenplatået er strategisk plassert med nær tilgang til sentrum og Marka, noe som gir muligheter for tur- og sykkelaktiviteter, samt vinteridretter. Området har badeplasser som Stilla, Brekkedammen og Trollvann for sommersesongen. Tilgjengelighet til Akerselven, som strekker seg til sentrum, gir en praktisk rute gjennom Nydalen med butikker, kafeer og restauranter. Trikkehallen i nærheten tilbyr kultur- og aktivitetstilbud for barn og ungdom. Lokalt finner man dagligvarebutikker og kafeer på Disen og Grefsenplatået, samt det omfattende Storo Storsenter. Området gir derfor et solid grunnlag for utvikling innen turisme, fritid og lokal handel.
Det er kort vei til kollektivtransport med trikk og buss.

Konstruksjoner og innvendige forhold

Fundamentering og bærekonstruksjon:

Bygget er fundamentert med støpt plate på antatt kultet grunn. Hovedbærekonstruksjonen består av teglstein og armert betong, som er etterisolert, pusset og malt. Bygget har et valmtak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Kjelleren er oppført i plasstøpt betong.

Innvendig:

Lokalet er delt inn i tre rom, bestående av et hovedrom, bad, og lager/teknisk rom.

1. Hovedrom:

- Vegger og himling er dekket med malte gipsplater. El-anlegget er skjult.
- Gulvet er belagt med banebelegg i fiskebensmønstrert treimitasjon.
- Rommet inneholder en kjøkkenbenk med integrert komfyr og platetopp, samt vaskekum.
- Kjøkkeninnredningen har slette fronter med integrerte håndtak, samt overskap med kullfilterventilator.

2. Bad:

- Gulvet er flislagt og utstyrt med varmekabler.
- Veggene er dekket med baderomsplater, og himlingen er malt.
- Utstyr inkluderer et sortlakkert dusjkabinett med sort armatur, vegghengt WC, og et servantskap med påstående vask og sort armatur. Over servanten er det et speil.
- Badet har ventilasjon med avtrekk.

3. Lager/Teknisk rom:

- Gulvet er flislagt, og veggene er malt.
- Rommet har sluk.
- Utstyr inkluderer en varmtvannsbereider på ca. 200 liter, sikringsskap, og fordelingsskap for vann.

Lokalene er totalrenovert det siste året og fremstår med gode materialvalg og god utførelse.

Arealer og anvendelse

Areal:

- Bruksareal (BRA): 51 kvadratmeter.
- Bruttoareal (BTA): Beregnet til 54 kvadratmeter. Dette er en skjønnsmessig vurdering som inkluderer et påslag på cirka 6% for yttervegger og midtvegg mot naboseksjoner.

Lokalet består av følgende rom og fasiliteter:

- Hovedrom: Brukes som kontor.
- Kjøkken: Installerer i lokalets område.
- Bad: Eget rom for sanitærformål.
- Lagerrom/Teknisk rom: Brukes til oppbevaring og tekniske installasjoner.

Bilder



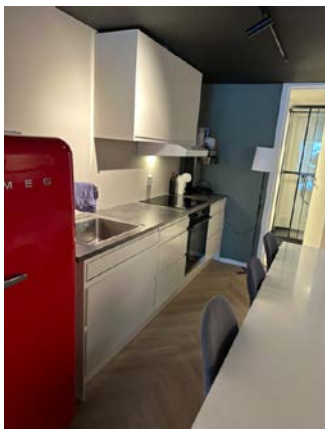
Eiendommen fra gateplan



Lokalet til høyre i bilde med dør og vindu.



Lokalet



Kjøkken



Bad



Lager/tekniskrom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Fra | Til | Til stede | |
|-----------|-------|-------|-----------------------|---------------|
| 16.8.2024 | 00:00 | 00:00 | Tor-Gunnar Brandshaug | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------------------|--------------------------|------------|
| 301 OSLO | 73 | 587 | 5 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

Adresse

Grefsensveien 92 A

Hjemmelshaver

Licc AS

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Vurderingen er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at dette ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Vurderingen er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Nordstrand
GREFSENVEIEN 92A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496283
7986030

Vår ref (Saksnr):

Dato: 14.08.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.73 BNR. 587

Vi viser til bestilling av 20240814 for GREFSENVEIEN 92A.

GNR. 73 BNR. 587

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.05.1943.

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

1569 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

2R ARKITEKTUR AS
Bekkelibakken 6
0375 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 10.05.2022
201500918 - 28 Inger Jul Hansen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: GREFSENVEIEN 92 Eiendom: 73/587/0/0
Tiltakshaver: TROND HAREIDE Søker: 2R ARKITEKTUR AS
Tiltakstype: Forretning/salgslokaler Tiltaksart: Bruksendring m.m

Ferdigattest - Grefsenveien 92

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av garasje til kontor og del av underetasje til lager/kontor samt fasadeendring på bygningens bakside, mottatt 06.05.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201500918 | | | |
|---|------------|------------|--------|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Situasjonsplan | A752 | 18.12.2014 | 1/10 |
| Tverrsnitt | A2051 | 15.11.2012 | 9/18 |
| Fasade mot vest. Rev | A752.100 | 07.10.2014 | 22/6 |
| Fasade mot øst. Rev | A752.101 | 07.10.2014 | 22/7 |
| Plan underetasje. Rev A | A752.105 | 21.01.2022 | 24/9 |
| Snitt A-A | A752.104 | 21.01.2022 | 24/10 |
| Fasade sør. Rev A | A752.102 | 21.01.2022 | 24/11 |

19. sept. 195

Gnr. 73, bar. 537, Saturnveien, Grefsenplatset.

49/2923

Nyb. 52

6/11-1957.

Forretningsegård med beboelse.

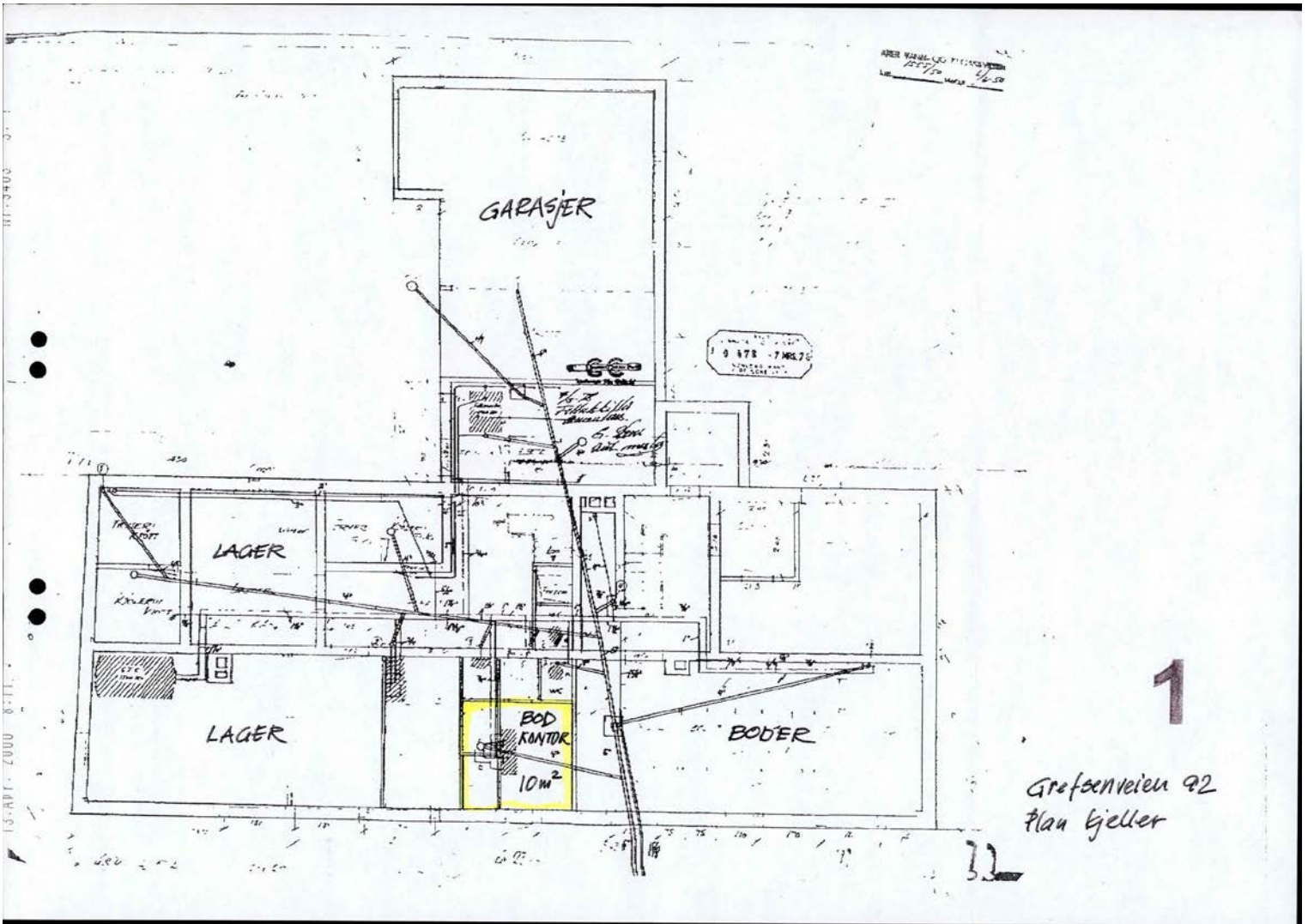
Grefsenveien 92 A/S, v/ o.r.sakf. Hans B. Myhre, Akersgt. 16, Oslo.

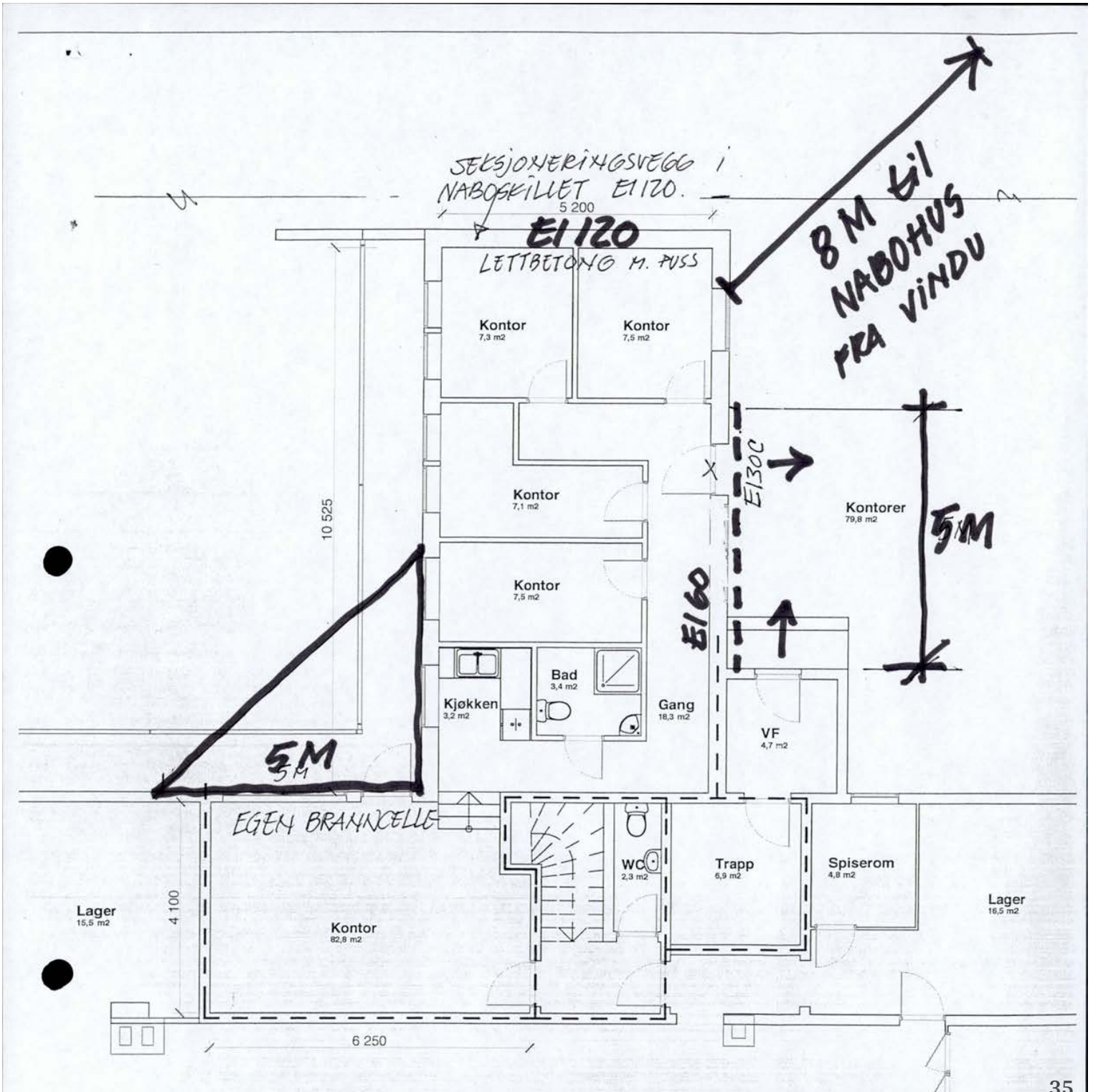
Arkitekt Bernhard Løvstakken, Gabelagt. 5, Oslo.

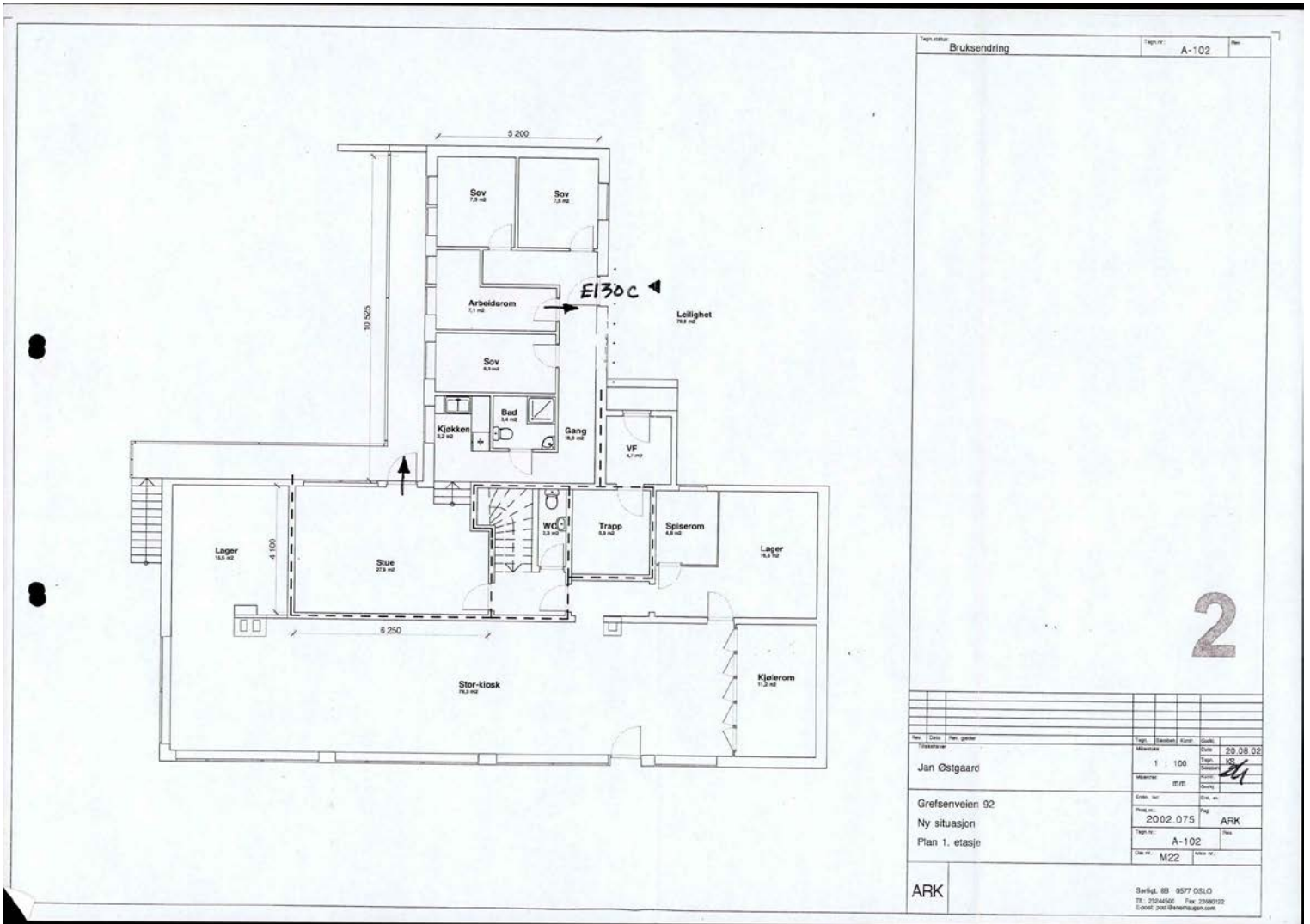
Burmester Arild Dahl, Mårveien 7, Tåsen.

F. Amundsen

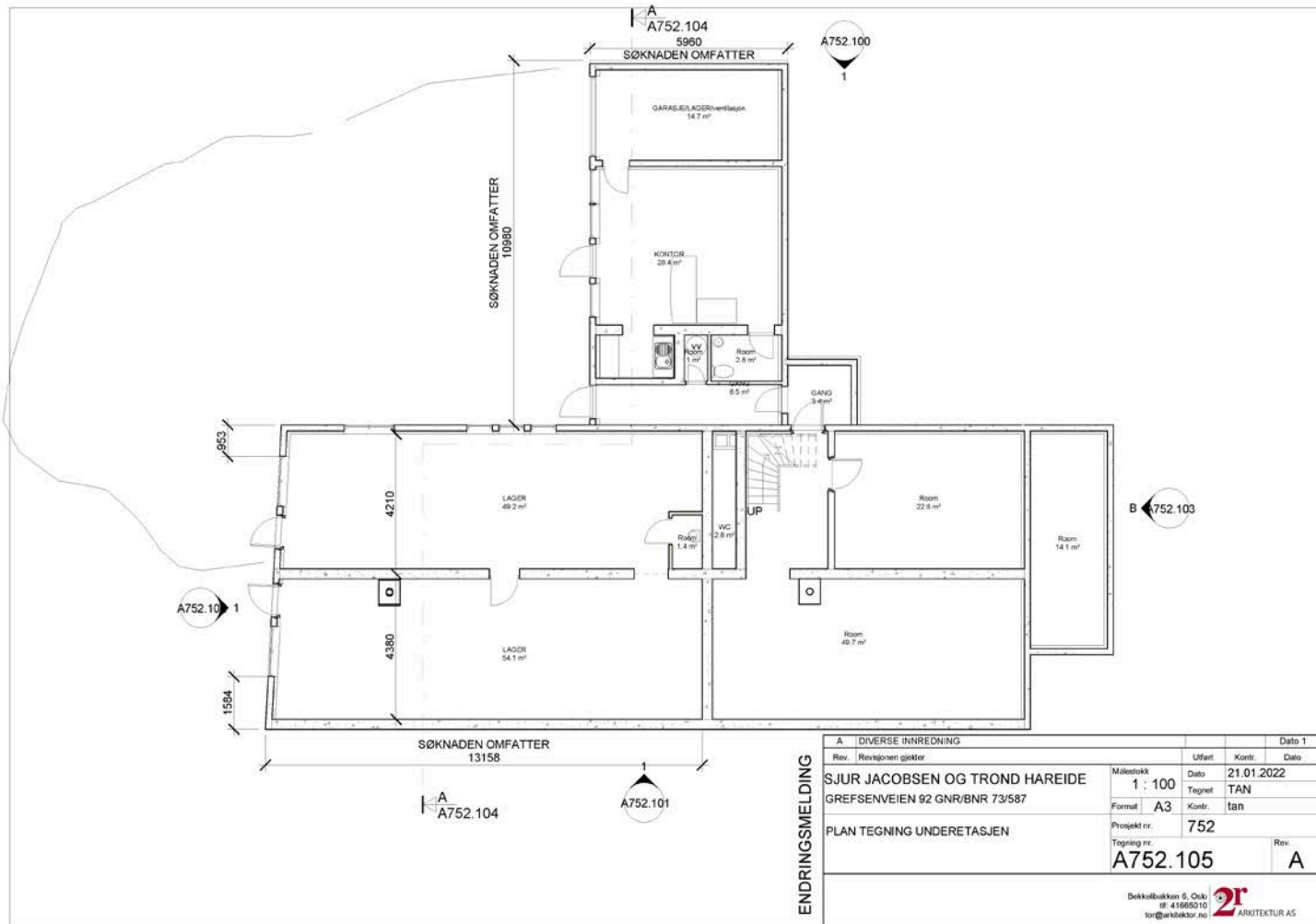
G. Amundsen.







| | | | | | |
|-----------------|------------|--|--------------|----------|-----|
| Bruksendring | | Side nr: | A-102 | Rev: | |
| 2 | | | | | |
| Navn | Disiplin | Plan | Skala | Dato | |
| Jan Ostgaard | Arkitektur | 1 : 100 | | 20.08.02 | |
| Grefsenveien 92 | | | Prosjekt nr: | 2002.075 | ARK |
| Ny situasjon | | | Side nr: | A-102 | |
| Plan 1. etasje | | | Side nr: | M22 | |
| ARK | | Serilgt. 88 0577 OSLO Tlf: 2344500 Fax: 2398722 E-post: post@arkentusjen.com | | | |



ENDRINGSMELDING

| A DIVERSE INNREDNING | | | | Dato 1 | |
|----------------------|--------------------------------|-------------------------|----------|---------------------|---|
| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato | |
| | SJUR JACOBSEN OG TROND HAREIDE | Målestokk | Dato | 21.01.2022 | |
| | GREFSENVEIEN 92 GNR/BNR 73/587 | 1 : 100 | Tegnet | TAN | |
| | PLAN TEGNING UNDERETASJEN | Format | Kontr. | tan | |
| | | Prosjekt nr. | 752 | | |
| | | Tegning nr. | A752.105 | Rev. | A |
| | | Dekningsfeltet: 0, Oslo | | 21.01.2022 16:18:35 | |
| | | tlf: 41665010 | | 2R ARKITEKTUR AS | |
| | | tor@arkitektur.no | | | |



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:

Dato:03.10.2014

Fra:

Saksbehandler: Erik Rolt

Saksnr: 200208504-28

**SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
GREFSENVEIEN 92 B**

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| | |
|------------|--|
| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| X | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

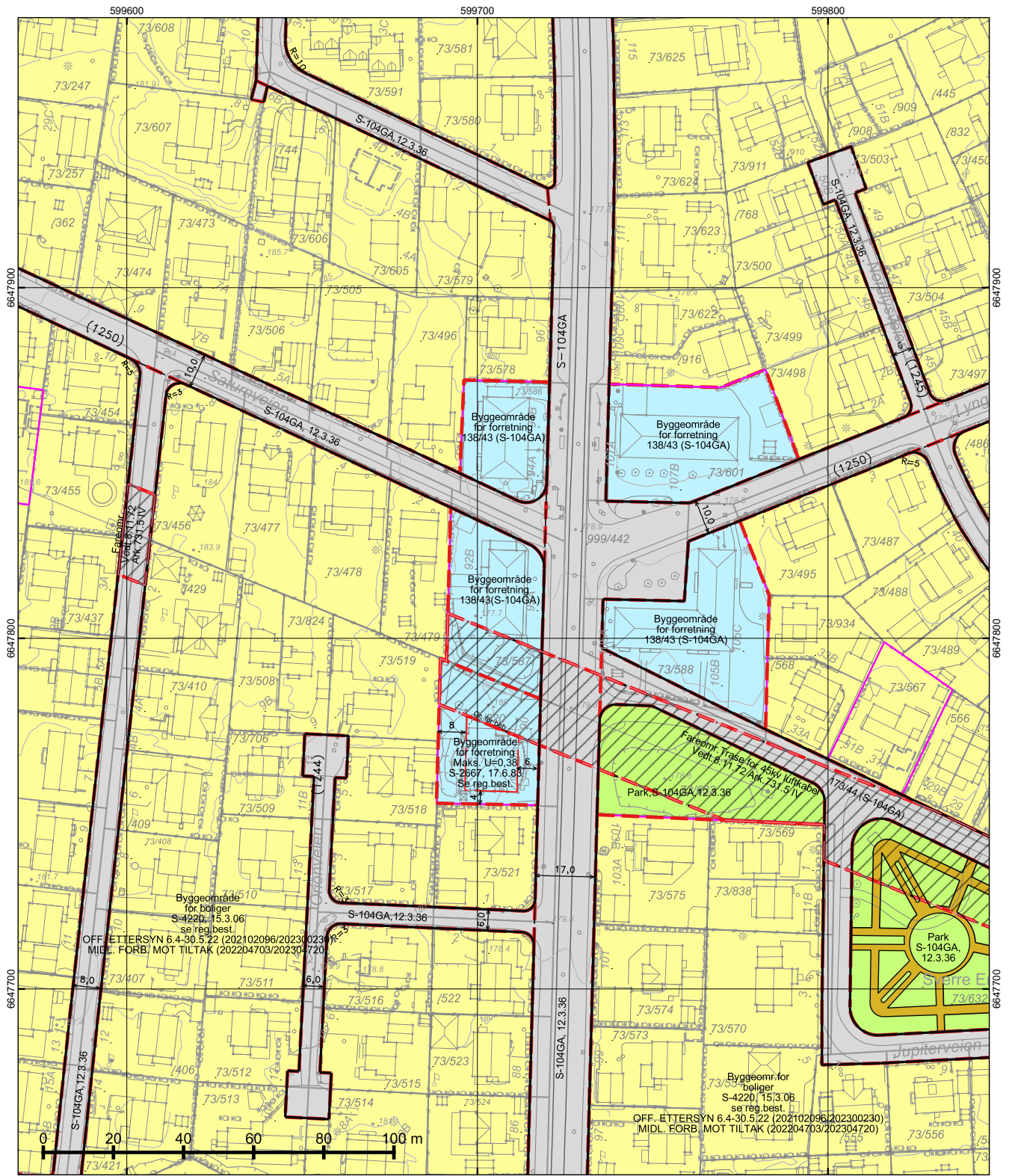
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

Før øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 14.08.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

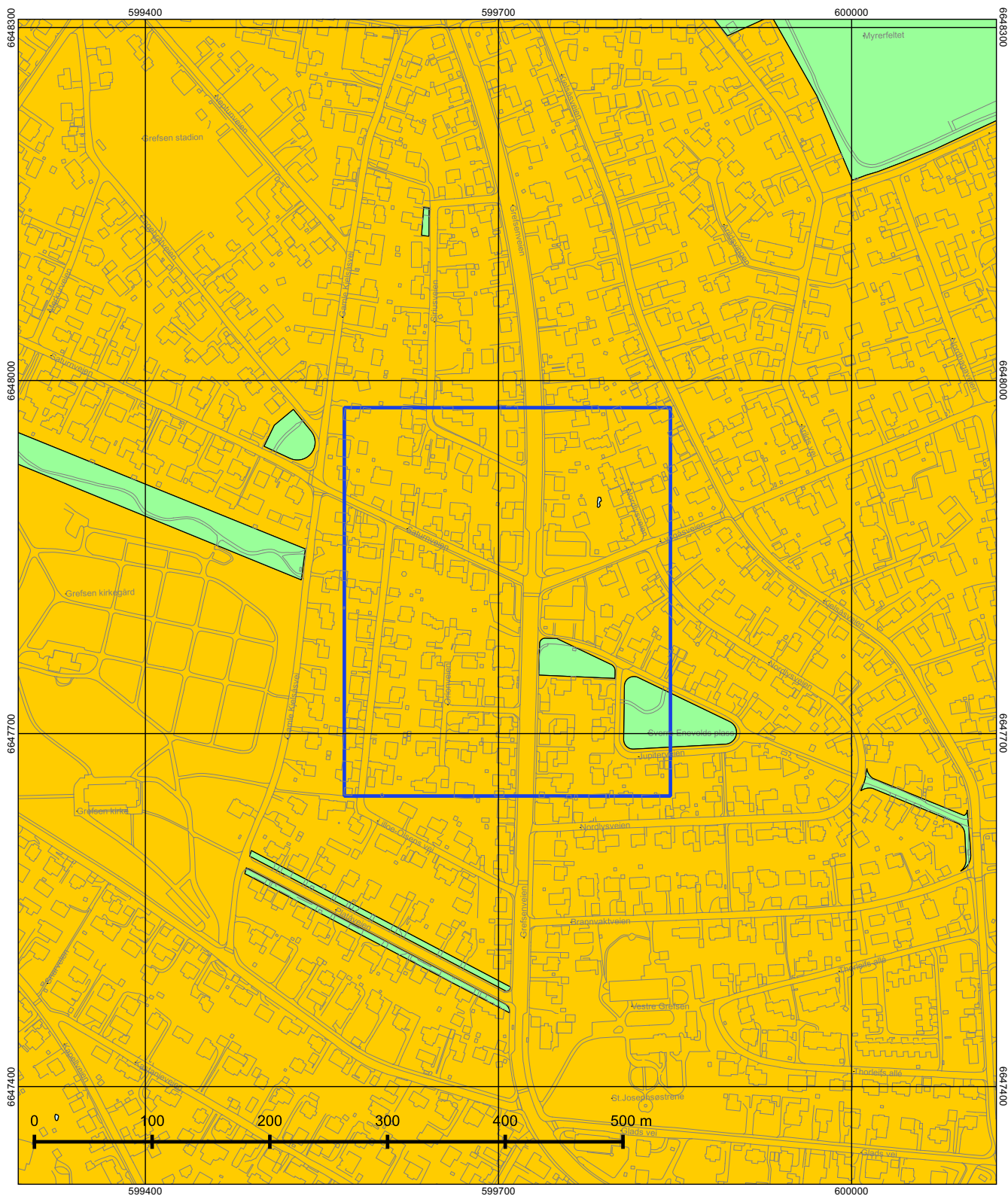
Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

| Reguleringskart | |
|--|--------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. | |
| PlottID/Best.nr: 133205/ 86496283 | Deres ref.: 62789/ SONO@MSAKTV |
| Adresse: GREFSENVEIEN 92A | Kommentar: |
| Gnr/Bnr: 73/587 | |

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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



Oslo

Dato: 14.08.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 133205/86496283

Deres ref.: 62789/ SONO@MSAKTV

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.





S-104GA

Reguleringsplan med vedtekter for del av gnr.73 bnr.1,Grefsen Vestre (Grefsenplatået).

Vedtaksdato: 12.03.1936

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [193601621](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 34265, V041153N2, 29353, 64058, V130164, 45157, 8241, 58354, 8354, 20861, 17344, 18842, 53155, V180256, V291163, 63065, 6463, 86355, 53465, 64860, 50462, V230653, 56459, 59255, V150254

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



13843

Ad bebyggelse på parsellene 191, 192, 207 og 208 på Grefsen- plataet, gnr. 75 bnr. 1

13843 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.06.1943

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Vedtaksdokumenter: [194300954](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Se kart i saken!

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Andersens Allservice AS
Lachmanns vei 51
0495 Oslo

Vår referanse:
1014240011

Vår saksbehandler:
Sofie Nordstrand

Telefon:
922 06 919

Vår dato:
14.08.2024

Megleropplysninger på Grefsenveien 92A - gnr. 73, bnr. 587, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| | | |
|-------------|-----------------------------|-------------------|
| Navn | Adresse | Org.nummer |
| Licc AS | Grefsenveien 92A, 0492 Oslo | 930 285 358 |

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

| | | | |
|--|---|-------------|---|
| Navn på | | | |
| Styreleder | Navn Jan Kåre Østgaard | Tlf. | E-post. jan-kaoe@online.no |
| Informasjon om eiendommen | | | |
| Sameiets eiendommer: | Gnr. 73 | Bnr. 587 | Snr. 5 Kommune 0301 |
| Sameiets org.nr: | 975 506 894 | | Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet |
| Navn på bortfester: | | | Festekontrakten utløper: |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Hvis ja, hvem har sendt varselet? Oslo kommune |
| Foreligger det ferdigattest? <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Forsikring for sameiet | Forsikringsselskap og polisnr. IF Skadeforsikring, SP653293 | | |
| Har sameiet hussoppforsikring? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr. |
| Parkering og garasje | | | |
| Medfølger det p-/garasjeplass? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Plassens nummer: |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | plassen er tildelt seksjonen fra fellesareal | | |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Evt. ekstra kostnad: Beløp kr |

tror det er dratt frem strøm men ikke montert punkter/målere, men spør styreleder

| | | | | | |
|---|--|---|---|----------------------|--------------|
| Dyrehold | | | | | |
| Er dyrehold tillatt? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? se vedtektene § 2.6 | | | |
| Fremleie/godkjenning | | | | | |
| Er fremleie tillatt? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Evt. vilkår for fremleie? | | | |
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? vedtektene § 2.3 Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. | | | |
| Lån, andel fellesgjeld og formue | | | | | |
| Sameiets långiver(e): | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: |
| 1 DNB BANK ASA | 798 742,- | 05.03.2033 | 8,4% p.a | månedlig | |
| 2 | | | | | |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? ca 9 år | | | |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? | | | | |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld? | Kr 89 459 pr. 31.12.2023 | | | | |
| Har sameiet formue? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja: Hva er total formue? Kr 273 234,- | Seksjonens andel formue? Kr 20 733,- pr.31.12.2023 | | |
| Fellesutgifter og andre kostnader | | | | | |
| Fellesutgifter pr. mnd. | Kr 3 556,- | Er det restanse? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, restanse kr | |
| Forfallsdato: | 15. hver måned | Fellesutgiftene inkluderer: Renovasjon, felles strøm, drift av sameiet fellesområder, KabelTV/Bredbånd, b | | | |
| Avregnes fellesutg.? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Er det planlagt endringer av fellesutg.? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | |
| Hvis ja, ny fellesutgift: | + 5% | Når trer eventuell endring i kraft? | Dato 01.01.2025 | | |
| Poster til skattemeldingen pr. 31.12.2023 | | | | | |
| Seksjonens renteinntekter kr: | 127,- | Seksjonens renteutgifter kr: | 2 408,- | | |
| Gebyr | | | | | |
| Tas det et gebyr for eierskiftet? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr 5 995,- inkl. mva | Kontonummer for betaling: 9100.64.03048 | | |
| Tas det et gebyr for opplysningene? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: | | |
| Eventuelle andre gebyrer: | Beskrivelse: nei | kr | Kontonummer for betaling: | | |

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

Det er planlagt rørfornyelse og vedlikehold av tak, vår/sommer 2027, finansieres med opptak av lån så langt som er mulig. Behov utover det må betales inn av sameierne. Det vil være mulighet for individuell nedbetaling.

For Andersens Allservice AS

Oslo, 16.08.2024

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post sofie.nordstrand@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Nyboligmegling

Sofie Nordstrand
Jurist / Eiendomsmegler
sofie.nordstrand@aktiv.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET GREFSENVEIEN 92

Vedtatt i årsmøte
den 13. mars 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Grefsenveien 92, og har gårdsnummer 73 og bruksnummer 587 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.06.1990 og reseksjonering 27.06.2016.

Sameiet består av 5 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke

nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha

vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

Sameiet har en tinglyst panterett i hver seksjon med prioritet etter 90% av verditakst m.v.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet

dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

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

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

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

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

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

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne

ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalgloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 13-6 reises innvendinger mot

fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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.

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

8.3. Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan

årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med simpelt flertall av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GREFSENVEIEN 92

Vedtatt på årsmøte 18.04.2023

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra balkongene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være kveldsro fra kl. 23:00 hvis dagen etter er en lørdag, søndag el. helligdag. Ellers kveldsro fra kl. 22:00. På morgenen skal det være ro frem til kl. 07:00 på hverdager, og ro frem til kl. 08:00 på lørdager, søndager og helligdager. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 23.00 til 08.00.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Utette vannkraner og rennende toaletter skal repareres umiddelbart for eiers regning.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av røyking og grilling på balkongen. Det bør ikke røykes på balkonger el. rett utenfor vinduer etter kl. 22.00. Grilling på balkonger er ikke tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Sjøppel

Fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Sjøppel skal sorteres slik: Matavfall, restavfall, plast og papir/papp plasseres i respektive beholdere. Matavfall, restavfall og plast pakkes inn i riktig emballasje. Posene knyttes med dobbel knute.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

7. Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Det må bare kastes toalettpapir i toalettet (ikke q-tips, vårservietter, etc.) slik at man unngår at det går tett.

8. Vask, plenklipp og snømåking

Trappeoppganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister. Plenklipping og snømåking skal utføres etter oppsatte lister. Synlig overheng av snø/is samt evt. istapper fjernes fra taket ved inngangene når de oppdages. Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

9. Fasade

Det er ikke tillatt å montere gjenstander på fasaden eller på annen måte gjøre endringer som vil påvirke byggets utseende. Dette inkluderer parabolantenner. Dersom slike endringer ønskes utført må det tas opp på årsmøtet hvor det må gis samtykke med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Det er ønskelig at fasaden skal fremstå penest mulig. Det er derfor heller ikke ønskelig med f.eks. «grelle» farger på gardiner, henge tøy til tørk ut av vinduer og over balkongkanten, ha vimpler el. flagge på annet enn på høytidsdager, etc.

10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

11. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at porten til parkeringsområdet alltid er lukket. Meld fra til styret ved feil på porten til parkeringsområdet.

12. HMS og Brannsikkerhet

Samtlige seksjonseiere/beboere forplikter å sette seg inn i til enhver tids gjeldende brannrutiner, møteplass etc.


13. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

14. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

 BankID Signing
Ingrid Marie Asta Aale
2024-03-22

 BankID Signing
Jan-Kåre Østgaard
2024-03-22

 BankID Signing
Jorunn Merete Solvang Årnes
2024-04-03



Årsregnskap 2023

Sameiet Grefsenveien 92

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 975 506 894

RESULTATREGNSKAP

SAMBLET GREFSENVEIEN 92

ORG.NR. 975 506 894

| DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------|---------|---------|
| Annen driftsinntekt | 1 | 458 378 | 383 134 |
| Sum driftsinntekter | | 458 378 | 383 134 |
| Lønnskostnad | 2 | 34 230 | 27 384 |
| Annen driftskostnad | 3, 4 | 279 551 | 383 517 |
| Sum driftskostnader | | 313 781 | 410 901 |
| Driftsresultat | | 144 597 | -27 767 |
| FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 037 | 1 520 |
| Annen rentekostnad | | 64 487 | 49 938 |
| Resultat av finansposter | | -59 450 | -48 418 |
| Resultat før skattekostnad | | 85 147 | -76 185 |
| Resultat | | 85 147 | -76 185 |
| Årsresultat | | 85 147 | -76 185 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Overføring annen egenkapital | | 85 147 | -76 185 |
| Sum overføringer | | 85 147 | -76 185 |

BALANSE

SAMEIET GREFSENVEIEN 92

ORG.NR. 975 506 894

| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|------|----------|----------|
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | | 13 156 | 2 560 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 27 648 | 29 036 |
| Sum fordringer | 5 | 40 804 | 31 596 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 266 572 | 243 872 |
| Sum omløpsmidler | | 307 376 | 275 468 |
| Sum eiendeler | | 307 376 | 275 468 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 6 | -530 324 | -615 471 |
| Sum opptjent egenkapital | | -530 324 | -615 471 |
| Sum egenkapital | | -530 324 | -615 471 |
| GJELD | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 739 023 | 796 453 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 739 023 | 796 453 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 59 720 | 59 537 |
| Leverandørgjeld | | 6 209 | 0 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 9 144 | 11 544 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 23 605 | 23 405 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 98 678 | 94 485 |
| Sum gjeld | | 837 700 | 890 939 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 307 376 | 275 468 |

Oslo, 18.03.2024
Styret i Sameiet Grefsenveien 92

Jan-Kåre Østgaard
styreleder

Jorunn Merete Solvang Årnes
styremedlem

Ingrid Marie Asta Aale
styremedlem

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

SAM ELET GREFSENVEIEN 92

ORG.NR. 975 506 894

 BankID Signing
Ingrid Marie Asta Aale
2024-03-22

 BankID Signing
Jan-Kåre Østgaard
2024-03-22

 BankID Signing
Jorunn Merete Solvang Årnes
2024-04-03

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

SKATT

Selskapet er ikke et eget skattesubjekt.

NOTE 1 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Leieinntekter fast eiendom | 300 408 | 273 096 |
| Innbetalinger renter og avdrag lån | 121 736 | 110 038 |
| Innbetaling til dekning av Bredbånd | 36 234 | 0 |
| SUM | 458 378 | 383 134 |

NOTE 2 - GODTGJØRELSE TIL STYRE, FORRETNINGSFØRER OG REVISOR

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Det er i regnskapsåret kostnadsført kr. 30 000,- i godtgjørelse til selskapets styre for perioden 2022-2023.

Det er kostnadsført kr. 24 375,- i godtgjørelse til forretningsfører.

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

SAM ELET GREFSENVEIEN 92

ORG.NR. 975 506 894

 BankID Signing
Ingrid Marie Asta Aale
2024-03-22

 BankID Signing
Jan-Kåre Østgaard
2024-03-22

 BankID Signing
Jorunn Merete Solvang Årnes
2024-04-03

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSKOSTNAD

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Kommunale avgifter | 62 247 | 47 801 |
| Strøm | 6 711 | 5 052 |
| Snømåking/ gressklipping | 16 250 | 14 250 |
| Bredbånd | 36 234 | 2 745 |
| Driftsmaterialer | 15 349 | 4 776 |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 57 414 | 34 157 |
| Kostnader i forbindelse med omseksjonering | 0 | 200 971 |
| Forretningsførerhonorar | 24 375 | 23 000 |
| Bøplantning hage | 0 | 674 |
| Forsikringspremie | 58 003 | 47 179 |
| Bank og kortgebyrer | 977 | 1 023 |
| Andre kostnader | 1 990 | 1 890 |
| SUM | 279 551 | 383 517 |

NOTE 4 - REPARASJON OG VEDLIKEHOLD BYGNINGER

| | 2023 |
|--------------------------------------|---------------|
| Skifte dør | 37 840 |
| Access Låsspesialisten | 5 815 |
| Feilsøke og fikse lampe i kjeller | 3 415 |
| Reparere port + kode fjernkontroller | 10 344 |
| SUM | 57 414 |

NOTE 5 - FORDRINGER

Av selskapets fordringer forfaller alle i løpet av ett år.

NOTE 6 - EGENKAPITAL

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Annen EK/ vedlikeholdsfond pr. 01.01 | -615 471 | -539 286 |
| Årets resultat | 85 147 | -76 185 |
| Annen EK/ vedlikeholdsfond pr. 31.12 | -530 324 | -615 471 |

Årets endring består i sin helhet av årets resultat.

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

SAM EIEI GREFSENVEIEN 92

ORG.NR. 975 506 894

 BankID Signing
Ingrid Marie Asta Aale
2024-03-22

 BankID Signing
Jan-Kåre Østgaard
2024-03-22

 BankID Signing
Jorunn Merete Solvang Årnes
2024-04-03

NOTE 7 - LANGSIKTIG GJELD

| | | |
|---|---------|---------|
| <i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i> | 2023 | 2022 |
| DnB Gjeldsbrevlån | 443 454 | 512 782 |

Dette er et annuitetslån som løper til 05.03.2033. Rente pr. 31.12.2023 er 8,4%. Ingen avdragsfri periode.

Sameiet tilbyr individuell nedbetaling av lån. Det er tre seksjoner som har valgt å nedbetale sin andel.

NOTE 8 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | | |
|-------------------------|--------|--------|
| | 2023 | 2022 |
| Skyldig styrehonorar | 18 240 | 15 840 |
| Påløpt rente | 4 815 | 4 369 |
| Andre påløpte kostnader | 550 | 3 196 |
| SUM | 23 605 | 23 405 |

| A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L |
|--------------|------------|--------------------------|--|--------------------|---------------|-----------------------------|--|---|---|---|---------------------------------|
| | | Total fordelt pr seksjon | Total fordelt pr seksjon pr mnd i 30 mnd | Lån med IN-ordning | Mndsbeløp lån | Engangs-innbetaling ved lån | Innhente engansinnbetaling over 30 mnd | | Sammenligning månedsbeløp ved privat lån 20år 5,49% | | Nåværende månedsbeløp inkl. lån |
| Snr | Brøk | 2 500 000 | 83 333 | 1 900 000 | 16 440 | 600 000 | 20 000 | | | | |
| 1 | 159 | 538 618 | 17 954 | 409 350 | 3 542 | 129 268 | 4 309 | | 3 768 | | 8 965 |
| 2 | 55 | 186 314 | 6 210 | 141 599 | 1 225 | 44 715 | 1 491 | | 1 346 | | 1 955 |
| 3 | 80 | 271 003 | 9 033 | 205 962 | 1 782 | 65 041 | 2 168 | | 1 928 | | 5 060 |
| 4 | 46 | 155 827 | 5 194 | 118 428 | 1 025 | 37 398 | 1 247 | | 1 137 | | 2 594 |
| 5 | 56 | 189 702 | 6 323 | 144 173 | 1 247 | 45 528 | 1 518 | | 1 369 | | 3 158 |
| 6 | 52 | 176 152 | 5 872 | 133 875 | 1 158 | 42 276 | 1 409 | | 1 276 | | 3 481 |
| 7 | 52 | 176 152 | 5 872 | 133 875 | 1 158 | 42 276 | 1 409 | | 1 276 | | 2 397 |
| 8 | 64 | 216 802 | 7 227 | 164 770 | 1 426 | 52 033 | 1 734 | | 1 556 | | 2 823 |
| 9 | 122 | 413 279 | 13 776 | 314 092 | 2 718 | 99 187 | 3 306 | | 2 906 | | 4 884 |
| 10 | 52 | 176 152 | 5 872 | 133 875 | 1 158 | 42 276 | 1 409 | | 1 276 | | 3 481 |
| Total | 738 | 2 500 000 | 83 333 | 1 900 000 | 16 440 | 600 000 | 20 000 | | | | |

C) totalt finansieringsbehov fordelt pr seksjon

D) totalt finansieringsbehov fordelt pr seksjon men innbetalt pr måned over perioden 1/10/2024-31/3/2027

E) Annuitetslån med mulighet for individuell nedbetaling beløp viser seksjonens andel av lån

F) Månedsbeløp pr seksjon for andel av renter og avdrag lån (nåværende rente 8,4% og 20 års nedbetalingstid)

G) Resterende finansieringsbehov som hver seksjon må innbetale som engangsinnbetaling

H) Resterende finansieringsbehov fordelt pr. mnd over 30 mnd 1/10/24-31/10/2027

J) DNBs lånekalkulator for å ta opp boliglån på totalt finansieringsbehov pr. seksjon(C) med foreslått rente og over 20 år.

Sameiet Grefsenveien 92

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2024

Som varslet etter ordinært årsmøte i Sameiet Grefsenveien 92 avholdes ekstraordinært årsmøte **tirsdag 21. mai kl. 18.30**. Møte blir avholdt via Microsoft Teams via denne [linken](#).

Seksjonseier som ikke kan stille på møtet kan gi fullmakt til en fullmektig. Fullmaktsskjema nederst i denne innkallingen kan brukes eller det er mulig å sende e-post med informasjon om fullmakten til forretningsfører på post@andersens.as. Fullmakten må kunne fremvises på møtet.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a. Valg av møteleder
- b. Opptak av navnefortegnelser/stemmeberettigede
- c. Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- d. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. Vedtektsendring vedrørende installasjon av varmepumpe

På ordinært årsmøte 2024 ble det lagt frem forslag til endring av vedtektene vedrørende installasjon av varmepumper. Under behandlingen kom det frem større justeringer av forslaget hvorfor saken ble flyttet til ekstraordinært årsmøte. Vedlagt finner dere nå to forslag som skal stemmes over. Begge forslagene må sees som forslag som skal innarbeides i de nåværende vedtektene, enten som et tillegg til 2.4 avsnitt 4 eller som en ny egen paragraf, foreslått mellom nåværende 2.4 og 2.5.

Forslag 1: Det må søkes styrets godkjenning for installasjon av varmepumpe og noen gitte kriterier må følges, se vedlegg 1.

Forslag 2: Generelt forbud mot varmepumper, men næringsseksjonene kan søke styret om godkjenning, se vedlegg 2.

I tillegg til forslag vises også til innkalling og informasjon sendt ut til ordinært årsmøte samt vedlagte illustrasjon av montering og brosjyre fra en leverandør av varmepumper.

AVSTEMMING: Hvilket forslag skal velges?

Iht. eierseksjonsloven §27 kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for at et forslag skal godkjennes.

3. Ferdigattest fasade

Ordinært årsmøte 2024 utsatte også saken om ferdigattest. Styreleder skulle kontakte RK-teknikk og få avklart om de kan ordne søknaden om ferdigattest og i tilfelle til hvilken kostnad.

Arkitektfirma Guttormur Magnusson har gitt beskjed om at følgende dokumenter gjeldende samsvarserklæringer på utførelse, prosjektering, og avfallsplan må fylles ut:

- i. PRO Miljøsanering – Avfallsplan Tilt.kl.1
- ii. UTF Bygningsmessige arbeider, fasader og nye balkonger – Utførelse av tømrer og snekkerarbeider på fasade yttervegg. Stål og montasjearbeider. System puss og isolasjon. Tilt.kl.1
- iii. UTF Miljøsanering – Avfallsplan Tilt.kl.1

RK-teknikk har etter e-post med påfølgende purringer ikke besvart henvendelsen.

AVSTEMMING:

- a) *Skal vi ha ferdigattest på fasaden?*
- b) *Skal vi leie inn noen til å utføre dette?*

4. Finansiering av kommende rørfornyning og takrehabilitering

Ordinært årsmøte 2024 vedtok at sameiet skal gjennomføre rørfornyning og takrehabilitering vår/sommer 2027. Totalt anslått behov for likviditet er kr. 2.500.000,-. Totalbeløpet kan hentes inn på ulike måter.

- a) Opptak av lån (på det beløp som er mulig) med mulighet for individuell nedbetaling, og innhenting av resterende beløp via engangsinnbetaling eller månedsbeløp
- b) Oppsparing av midler via felleskostnadene

Vedlagt finner dere oppsett av ulike beregninger som skal gi grunnlag for å kunne ta et valg.

AVSTEMMING: Hvilken finansieringsløsning skal velges?

Årsmøtet avsluttes

Fullmakt

Undertegnede sameier i Sameiet Grefsenveien 92 gir herved:

.....

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne ved ekstraordinært årsmøte
den 21. mai 2024.

Oslo,

.....

Sign.

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Grefsenveien 92 avholdes **tirsdag 16. april kl. 18.00**. Vi møtes i bakgården. Bli det vanskelig pga vær får vi bruke restauranten over veien.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a. Valg av møteleder
- b. Opptak av navnefortegnelser/stemmeberettigede
- c. Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- d. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. Årsberetning for 2023

Sameiet er ikke lenger pliktig å skrive den formelle styreberetningen, men styret vil redegjøre muntlig for årets arbeid.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskap vedlagt. Styret foreslår overføring av årets resultat til konto egenkapital.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes med overføring av resultatet til annen egenkapital.

4. Innkomne forslag/saker fra styret

4.1 Varmepumpe

Styret har fått en henvendelse fra en seksjonseier som ønsket å installere varmpumpe.

Denne saken hadde vi oppe på et styremøte i april og det ble samstemmig nedstemt. Styret har blitt enig om at det bør stå noe om varmpumper i vedtektene våre. Ønsker vi installasjon av varmpumper i vårt sameie i fremtiden? Eller ønsker vi det ikke?

I forbindelse med varmpumper er det mange ting for et sameie å tenke på og evt. avtale. Eksempler på dette kan være: plassering, støy nivå (det finnes støykrav i sameier og borettslag, nattkrav), serviceavtale, varmpumpene må ikke være utsatt for takras, seksjonseier er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader ikke oppstår, seksjonseier er ansvarlig for vedlikeholdskostnader, er installatør og firma f-gass-sertifisert, vibrasjon til bygning, er planlagt montering korrekt, blir riktig type varmpumpe installert, skal det monteres varmpumpehus, avrenning av kondensvann, alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler, evt. avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel, hvis varmpumpen fjernes har seksjonseier ansvar for å utbedre evt. inngrep på bygningen, osv..

Til informasjon legger styret ved en [link](#) til en artikkel laget av Huseiernes Landsforening ang. varmpumper i sameier og borettslag:



Eksperten svarer: Disse reglene gjelder for varmepumper i sameier og borettslag

Høye strømpriser og ambisiøse mål om energisparing i bygninger har gjort spørsmålet om varmepumper i sameier og borettslag brennhett. Hvilke regler gjelder, egentlig? Vi har fått svar fra vår ekspert, advokat Morten Fæste.

www.huseierne.no

Styrets forslag: Stemme for at følgende tekst settes inn i vedtektene (§2.4 som avsnitt 4):
"Installasjon av varmepumper tillates ikke i sameiet".

Iht. eierseksjonsloven §27 kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

4.2 Ferdigattest fasade

Sameiet pusset opp fasaden i 2013 og arbeidet ble utført av entreprenørfirma RK-Teknikk v/Ragnar Karlson. Styret betalte ikke ut sluttoppgjøret fra dem på ca kr 240.000.- på grunn av gjenstående arbeider. Dette ble aldri utført og sameiet måtte selv rette opp i gjenstående arbeider.

Nå har Plan og Bygg gitt oss frist til 15.05.24 om å sende in søknad om ferdigattest. Arkitektfirma Guttormur Magnusson har gitt beskjed til styreleder at RK-Teknikk må fylle ut papirer. Dette gjelder samsvarserklæringer på utførelse, prosjektering, og avfallsplan:

- i. PRO Miljøsanering – Avfallsplan Tilt.kl.1
- ii. UTF Bygningsmessige arbeider, fasader og nye balkonger – Utførelse av tømrrer og snekkerarbeider på fasade yttervegg. Stål og montasjearbeider. Systempuss og isolasjon. Tilt.kl.1
- iii. UTF Miljøsanering – Avfallsplan Tilt.kl.1

Ragnar Karlson jobber ikke lenger i RK-Teknikk. Det må stemmes over hva sameiet ønsker å gjøre videre med saken.

Stemme over følgende:

- a) Skal vi ha ferdigattest på fasaden?
- b) Skal vi leie inn noen til å utføre dette?

4.3 Stort kapitalbehov fremover

Sameiet vårt har behov for få gjort større vedlikeholdsarbeider som ikke bør ligge altfor langt frem i tid (f.eks. rørfornyning i avløpsrør, nytt tak, osv... ref. Opak rapport fra 2011). Vi er på overtid og bør derfor se på hvilke muligheter vi har for å skaffe oss et større kapitalbeløp til å utføre disse arbeidene. Sameiet har ikke mulighet til å dekke dette gjennom felleskostnadene alene.

OPAK rapport fra 2011:

VVS

Sanitæranlegget er hovedsakelig fra byggeåret og spesielt avløpsrørene viser tydelige tegn til rust (gjennomrusting på soilrørene enkelte steder). Rørene har ut fra vanlige levetidsbetraktninger utgått på dato. OPAK anbefaler derfor at det foretas en full våtromsrehabilitering av sanitæranleggene innen 5-10 år. I mellomtiden bør beboere varsles om ikke å oppgradere badene, da de kan risikere å måtte rive disse igjen.

Det er ikke nødvendig å rive badene hvis vi går for rørfornyning i avløpsrørene. Vannrørene holder lenger så de trenger vi nødvendigvis ikke gjøre noe med nå. De holder i snitt 20-30 år til. Kostnadsoverslaget fra Olimb fra 2018 på rørfornyning av avløpsrør var på ca. 1 mill. (inkl. mva) inkl. en del tillegg, se vedlegg. Styret har tatt kontakt med Olimb Rørfornyning AS for å be om et oppjustert prisoverslag. Håper å få dette innen årsmøtet.

Stemme over følgende:

Prioriteringsrekkefølge større arbeider:

- a) rørfornyning av avløpsrør
- b) nytt tak

På hvilken måte hente inn de pengene vi trenger:

- a) Kapitalinnhenting (en gang, eller fordelt over flere ganger).
- b) Bygge opp en vedlikeholdskonto gjennom månedlig sparing. Det bør da være et beløp som monner så det ikke tar for lang tid. Settes på egen konto med høy rente.
- c) Lån (med eller uten IN-ordning). Vi har gjennom vår bank mulighet for å ta opp lån på ca. 250 000,- kr. pr. enhet. Totalt blir dette 2,5 mill. Noen seksjoner har restlån igjen fra forrige gang vi tok lån. Regner med at dette må trekkes fra.
- d) En blanding av disse alternativene. Evt. hvilke?

4.4 Oppussing av baderom

Styret har mottatt en søknad om oppussing av bad, og mulig saken må sees i sammenheng med sak 4.3.

Oppussing av baderom seksjon 9

Badene i enheten er svært gamle, og fyller ikke kravene til forsvarlig standard etter våtromsnormen. Det har bla ført til problemer med kondens i hele leiligheten, og risiko for fuktskader. Badene planlegges nå utbedret. Da det må byttes sluk, er det mulighet for at man under arbeidene går gjennom til seksjonen under, og at branncelle brytes. Evt. skader vil selvsagt utbedres og tilbakeføres til god stand. Det søkes derfor styrets samtykke til å utføre disse arbeidene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet har godkjenner at badene i seksjon 9, tilhørende Petra Lybæk Heiberg, oppgraderes og pusses opp.

4.5 Bruk av port og serviceavtale på porten

Viser til punkt i styrets årsberetning. Det kan oppstå problemer med port på grunn av feilbruk, snø eller andre årsaker. Det må stemmes over hva vi gjør videre om denne saken og serviceavtale.

Stemme over: Skal sameiet tegne serviceavtale på porten?

4.6 Vaktmester

Det er diverse arbeid som må følges opp i sameiet og det kan være behov for vaktmester da noen av oppgavene er viktig. Eksempel fjerning av snø til hovedinngangsdør, strøing, måke snø ved port, klippe plen, vanne plen, tømme takrenner, skifte lyspærer, ordne skader i fasade, sjekke dører, smøre dører/låser osv.

Stemme over: Skal sameiet leie inn vaktmester?

4.7 Sluk og kummer i bakgård

Disse må rengjøres og tømmes av et firma. Det er lurt å opprette serviceavtale for arbeidet.

Stemme over: Skal sameiet tegne serviceavtale på tømming av sluk og kummer?

4.8 Brøyting av snø og bortkjøring av snø

Til tider kommer det mye snø og vi har ingen steder å legge snøen. Dette går utover parkeringen og det blir også dårlig stemning i sameiet og styreleder ønsker ikke telefoner og eposter vedrørende dette.

Stemme over: Skal sameiet bestille bortkjøring av når det er aktuelt?

4.9 Is og snø på taket

Sameiet er ansvarlig hvis is og snø raser fra taket og skader ting eller personer. Sameiet er pliktig å henge ut varsel om rasfare når det er aktuelt samtidig som disse skiltene ikke har lov til å henge oppe når det ikke er rasfare. Det burde opprettes serviceavtale på dette.

Stemme over: Skal sameiet tegne avtale om rasfare; varsling og ved behov fjerning av is og snø på taket?

4.10 Styrelederhonorar

Etter det har blitt flere forskjellige eiere av næringslokaler og at det er en del saker som pågår i sameiet synes styreleder at honoraret må opp. Honoraret i dag er kr. 24.000,- og etter skatt blir det ikke mye igjen. Styreleder er på valg i 2025.

Stemme over: Skal styrelederhonoraret økes og hvor mye skal det være?

4.11 Øke felleskostnader til dekning av løpende utgifter- og vedlikeholdsarbeid.

Renovasjon, vann- og avløpskostnader har økt og fortsetter å øke. Forsikringspremien økte mye i fjor og fortsetter å øke i år og neste år. Reparasjoner og vedlikehold av gården har økt.

Bygget er gammelt, og det vil sikkert oppstå uforutsette ting som må repareres i årene som kommer. Vi har heller ikke en veldig stor buffer.

Forslag til vedtak: Øke felleskostnader med 20 % fra 1. juli 2024.

4.12 Parkering i bakgård

Det er mange biler i bakgården nå etter det har flyttet in nye eiere i næringslokalene. Hvor strenge skal vi være på dette og hva slags regler må sameiet ha her.

Stemmes over: Skal sameiet ha regler for parkering i bakgården?

5. Budsjett for 2024/2025

Forslag til normalt budsjett for 2024/2025 er vedlagt. Budsjettet kan bli sterkt påvirket av hva som vedtas i sakene i punkt 4.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 vedtas som fremlagt med de evt. tillegg som følger av vedtak i saker ovenfor. Budsjett for 2025 er retningsgivende, men må revurderes til neste årsmøte.

6. Valg av styre

Styrets sammensetning siste året har vært:

| | | |
|--------------|------------------------|--------------|
| Styreleder: | Jan Kåre Østgaard | på valg 2025 |
| Styremedlem: | Ingrid Marie Asta Aale | på valg 2024 |
| Styremedlem: | Jorunn Årnes | på valg 2024 |

Dugnad blir 14. mai kl. 18. Punkter som skal gjøres blir ført in i referatet fra årsmøte eller sendt på epost til alle eiere.

Oslo, 7. april 2024

Styret i Sameiet Grefsenveien 92

Jan-Kåre Østgaard

Ingrid Marie Asta Aale

Jorunn Årnes

Årsmøte Grefsenveien 92 den 16 april 2024 kl 18.00

Til stede:

Jan-Kåre Østgård (Snr 3) (referent), Ingrid Marie Aale (Snr 6) undertegne protokoll, Sigurd Øines og Live Hansen (Snr 7), Petra Lybaek (Snr 9), Jorunn Årnes (Snr 10) Hans Georg Myhre (Snr 1), Christian Træland i 15 min (snr 5) og Catarina fra Andersens Allservice

Ikke til stede: John Erling Mysen (Snr 8), Joakim Blomskøld (Snr 2), Henrik Hukkelberg (Snr 4)

Fullmakt: *Petra Lybaek (Snr 9) hadde fullmakt fra seksjon 2, seksjon 4 og seksjon 5.*

Til behandling var følgende saker:

1. Konstituering:
2. Årsberetning for 2023
3. Årsregnskap for 2023
4. Innkomne forslag – status og diskusjoner
5. Budsjett for 2024/2025
6. Valg av styre.

1 Konstituering

Møtet er lovlig innkalt. Jan Kåre Østgaard ble valgt til å lede møtet. Jan-Kåre Østgaard ble valgt til å skrive referat. Ingrid Marie Aale ble valgt til å undertegne protokoll sammen med referent.

2 Årsberetning for 2023

Det var ingen spesielle kommentarer til årsberetningen.

3 Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet er sendt ut til alle i forkant.

4 Innkomne forslag/saker fra styret

4.1 Varmepumpe Styret har fått en henvendelse fra en seksjonseier som ønsket å installere varmpumpe. Denne saken hadde vi oppe på et styremøte i april og det ble enstemmig nedstemt. Styret har blitt enig om at det bør stå noe om varmpumper i vedtektene våre. Ønsker vi installasjon av varmpumper i vårt sameie i fremtiden? Eller ønsker vi det ikke? I forbindelse med varmpumper er det mange ting for et sameie å tenke på og evt. avtale. Eksempler på dette kan være: plassering, støy nivå (det finnes støykrav i sameier og borettslag, nattkrav), serviceavtale, varmpumpene må ikke være utsatt for takras, seksjonseier er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader ikke oppstår, seksjonseier er ansvarlig for vedlikeholdskostnader, er installatør og firma f-gass-sertifisert, vibrasjon til bygning, er planlagt montering korrekt, blir riktig type varmpumpe installert, skal det monteres varmpumpehus, avrenning av kondensvann, alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler, evt. avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel, hvis varmpumpen fjernes har seksjonseier ansvar for å utbedre evt. inngrep på bygningen, osv..

Punkt 4.1 utgår. Ekstraordinært årsmøte for dette punktet på Teams tirsdag 21.05.kl 1830.

4.2 Ferdigattest fasade

Sameiet pusset opp fasaden i 2013 og arbeidet ble utført av entreprenørfirma RK-Teknikk v/Ragnar Karlson. Styret betalte ikke ut sluttoppgjøret fra dem på ca kr 240.000.- på grunn av gjenstående arbeider. Dette ble aldri utført og sameiet måtte selv rette opp i gjenstående arbeider. Nå har Plan og Bygg gitt oss frist til 15.05.24 om å sende in søknad om ferdigattest. Arkitektfirma Guttormur Magnusson har gitt beskjed til styreleder at RK-Teknikk må fylle ut papirer. Dette gjelder samsvarserklæringer på utførelse, prosjektering, og avfallsplan: i. PRO Miljøsanering – Avfallsplan Tilt.kl.1 ii. UTF Bygningmessige arbeider, fasader og nye balkonger – Utførelse av tømmer og snekkerarbeider på fasade yttervegg. Stål og montasjearbeider. System puss og isolasjon. Tilt.kl.1 iii. UTF Miljøsanering – Avfallsplan Tilt.kl.1 Ragnar Karlson jobber ikke lengre i RK-Teknikk. Det må stemmes over hva sameiet ønsker å gjøre videre med saken.

Stemme over følgende:

- a) Skal vi ha ferdigattest på fasaden?
- b) Skal vi leie inn noen til å utføre dette?

Styreleder sender en e-post til RK teknikk og spør om de ønsker å utføre dette og pris.

Dette punktet tar vi sammen punkt 4.1 på Teams tirsdag 21.05.kl 1830.

4.3 Stort kapitalbehov fremover

Sameiet vårt har behov for få gjort større vedlikeholdsarbeider som ikke bør ligge altfor langt frem i tid (f.eks. rørfornyning i avløpsrør, nytt tak, osv... ref. Opak rapport fra 2011). Vi er på overtid og bør derfor se på hvilke muligheter vi har for å skaffe oss et større kapitalbeløp til å utføre disse arbeidene. Sameiet har ikke mulighet til å dekke dette gjennom felleskostnadene alene. OPAK rapport fra 2011: VVS Sanitæranlegget er hovedsakelig fra byggeåret og spesielt avløpsrørene viser tydelige tegn til rust (gjennomrusting på soilrørene enkelte steder). Rørene har ut fra vanlige levetidsbetraktninger utgått på dato. OPAK anbefaler derfor at det foretas en full våtromsrehabilitering av sanitæranleggene innen 5-10 år. I mellomtiden bør beboere varsles om ikke å oppgradere badene, da de kan risikere å måtte rive disse igjen. Det er ikke nødvendig å rive badene hvis vi går for rørfornyning i avløpsrørene. Vannrørene holder lenger så de trenger vi nødvendigvis ikke gjøre noe med nå. De holder i snitt 20-30 år til. Kostnadsoverslaget fra Olimb fra 2018 på rørfornyning av avløpsrør var på ca. 1 mill. (inkl. mva) inkl. en del tillegg, se vedlegg. Styret har tatt kontakt med Olimb Rørfornyning AS for å be om et oppjustert prisoverslag. Håper å få dette innen årsmøtet. Stemme over følgende:

Prioriteringsrekkefølge større arbeider:

- a) rørfornyning av avløpsrør
- b) nytt tak

Flertallet stemte for at punkt a og b skal utføres vår/sommeren 2027. Tilbud må innhentes på rørfornyning av avløpsrør og tak".

På hvilken måte hente inn de pengene vi trenger:

- a) Kapitalinnhenting (en gang, eller fordelt over flere ganger).

b) Bygge opp en vedlikeholdskonto gjennom månedlig sparing. Det bør da være et beløp som monner så det ikke tar for lang tid. Settes på egen konto med høy rente.

c) Lån (med eller uten IN-ordning). Vi har gjennom vår bank mulighet for å ta opp lån på ca. 250 000,- kr. pr. enhet. Totalt blir dette 2,5 mill. Noen seksjoner har restlån igjen fra forrige gang vi tok lån. Regner med at dette må trekkes fra.

d) En blanding av disse alternativene. Evt. hvilke?

Hva gjør vi her. Forslag innskudd pr enhet, privat banklån, sameiet banklån.

Nytt tak og rørfornyng av avløpsrør vår/sommeren 2027. Sak kapitalbehov tas opp igjen på ekstra ordinert årsmøte på Teams tirsdag 21.05.kl 1830.

4.4 Oppussing av badrom

Styret har mottatt en søknad om oppussing av bad, og mulig saken må sees i sammenheng med sak 4.3.

Oppussing av badrom seksjon 9 Badene i enheten er svært gamle, og fyller ikke kravene til forsvarlig standard etter våtromsnormen. Det har bla ført til problemer med kondens i hele leiligheten, og risiko for fuktskader. Badene planlegges nå utbedret. Da det må byttes sluk, er det mulighet for at man under arbeidene går gjennom til seksjonen under, og at branncelle brytes. Evt. skader vil selvsagt utbedres og tilbakeføres til god stand. Det søkes derfor styrets samtykke til å utføre disse arbeidene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet har godkjenner at badene i seksjon 9, tilhørende Petra Lybæk Heiberg, oppgraderes og pusses opp.

Dette ble godkjent i møtet i dag.

4.5 Bruk av port og serviceavtale på porten

Viser til punkt i styrets årsberetning. Det kan oppstå problemer med port på grunn av feilbruk, snø eller andre årsaker. Det må stemmes over hva vi gjør videre om denne saken og serviceavtale.

Stemme over: Skal sameiet tegne serviceavtale på porten?

Flertallet stemte for serviceavtale for 2 år.

4.6 Vaktmester

Det er diverse arbeid som må følges opp i sameiet og det kan være behov for vaktmester da noen av oppgavene er viktig. Eksempel fjerning av snø til hovedinngangsdør, strøing, måke snø ved port, klippe plen, vanne plen, tømme takrenner, skifte lyspærer, ordne skader i fasade, sjekke dører, smøre dører/låser osv.

Stemme over: Skal sameiet leie inn vaktmester?

Flertallet stemte ikke vaktmester. Eiere ønsker å utføre dette selv.

4.7 Sluk og kummer i bakgård

Disse må rengjøres og tømmes av et firma. Det er lurt å opprette serviceavtale for arbeidet.

Stemme over: Skal sameiet tegne serviceavtale på tømning av sluk og kummer?

Flertallet stemte at vi ser på denne saken på dugnad.

4.8 Brøyting av snø og bortkjøring av snø

Til tider kommer det mye snø og vi har ingen steder å legge snøen. Dette går utover parkeringen og det blir også dårlig stemning i sameiet og styreleder ønsker ikke telefoner og eposter som gjelder dette.

Stemme over: Skal sameiet bestille bortkjøring av når det er aktuelt?

Flertallet stemte for at dette er aktuelt når det går utover parkeringen. Det ble også vedtatt at styreleder kan bestille bortkjøring av snø dersom styreleder selv ser at det er behov, eller får informasjon om at det er behov fra brøyteselskap og/eller seksjonseiere.

4.9 Is og snø på taket

Sameiet er ansvarlig hvis is og snø raser fra taket og skader ting eller personer. Sameiet er pliktig å henge ut varsel om rasfare når det er aktuelt samtidig som disse skiltene ikke har lov til å henge oppe når det ikke er rasfare. Det burde opprettes serviceavtale på dette.

Stemme over: Skal sameiet tegne avtale om rasfare; varsling og ved behov fjerning av is og snø på taket?

Flertallet stemte for vi fjerner etter behov og vi tenker på å få satt opp skilter. Flertall for at det bestilles flagg, og monteres fester til flagg om rasfare på hushjørner. Seksjonseierne vil selv henge ut flaggene ved behov, og ta dem inn når faren er over.

4.10 Styrelederhonorar

Etter det har blitt flere forskjellige eiere av næringslokaler og at det er en del saker som pågår i sameiet synes styreleder at honoraret må opp. Honoraret i dag er kr. 24.000,- og etter skatt blir det ikke mye igjen. Styreleder er på valg i 2025.

Stemme over: Skal styrelederhonoraret økes og hvor mye skal det være?

Flertallet stemte opp med kr 2.500 til kr. 26.500.

4.11 Øke felleskostnader til dekning av løpende utgifter- og vedlikeholdsarbeid.

Renovasjon, vann- og avløpskostnader har økt og fortsetter å øke. Forsikringspremien økte mye i fjor og fortsetter å øke i år og neste år. Reparasjoner og vedlikehold av gården har økt. Bygget er gammelt, og det vil sikkert oppstå uforutsette ting som må repareres i årene som kommer. Vi har heller ikke en veldig stor buffer.

Forslag til vedtak: Øke felleskostnader med 20 % fra 1. juli 2024.

Flertallet stemte for å øke kostnader med 20% fra 1 juli 2024

4.12 Parkering i bakgård

Det er mange biler i bakgården nå etter det har flyttet in nye eiere i næringslokalene. Hvor strenge skal vi være på dette og hva slags regler må sameiet ha her.

Stemmes over: Skal sameiet ha regler for parkering i bakgården?

Flertallet stemte for at det kommer inn i referatet at det er privat parkering på angitte plasser og parkering utover angitte plasser er forbudt. Skilt settes opp med <Privat område-Parkering forbudt. Området håndheves etter privatrettslige regler. Overtredelse kan medføre borttauing for førers regning og risiko> Det blir også montert skilt til hver seksjon så dette vises tydelig.

5. Budsjett for 2024/2025

Forslag til normalt budsjett for 2024/2025 er vedlagt. Budsjettet kan bli sterkt påvirket av hva som vedtas i sakene i punkt 4.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 vedtas som fremlagt med de evt. tillegg som følger av vedtak i saker ovenfor. Budsjett for 2025 er retningsgivende, men må revurderes til neste årsmøte.

Budsjettet ble vedtatt med følgende endringer:

- Økning av fellesutgiftene med 20% fra 1/7-2024
- Serviceavtale port estimat kr. 5.000,- / år
- Bortkjøring av snø ved behov ligger inne i posten for snømåking
- Reparasjoner og vedlikehold økes fra kr. 30.000 til kr. 60.000
- Styrelederhonorar økes til kr. 26.500

Oppdatert budsjett legges ved referatet.

6. Valg av styre

Styrets sammensetning siste året har vært: Styreleder: Jan Kåre Østgaard på valg 2025
Styremedlem: Ingrid Marie Asta Aale og Jorunn Årnes på valg 2024 Styremedlem.

Leder Jan Kåre Østgård på valg 2025.

*Nye styremedlem fra 2024-2026 ble Ingrid Marie Asta Aale og Petra Lybæk Heiberg
Jorunn Årnes ble valgt som varamedlem.*

Generelt:

Til info er det dugnad tirsdag 14 mai kl 18. Da må bakgård/parkering være ryddet for søppel og bygningsmaterialer og mer så vi får feid og gjort det fint til 17 mai.

Jan-Kåre Østgaard

Referent

Ingrid Marie Aale

protokollvitne

Styrets arbeid m.m. i perioden april 2023 - april 2024.

- Organisert henting av «lopper» hos oss av Kjelsås Skoles Musikkorps 4. mai 2023.
- Dugnad 10.05.23.
- Plantet blomster og satt ut flagg til 17. mai. Pyntet med lyslenke før jul.
- Oppjustert forsikringen vår (15.09.23) til også å ha ansvarsforsikring for styret og for dugnadsarbeid som gjøres i sameiet. Vi har bedt om månedlig faktura istedenfor en gang i året.
- Sendte ut forespørsler til noen banker i okt. 2023 for å sjekke om vi kan få bedre lånebetingelser i okt. 2023. Vi har fortsatt konto i Dnb, men fikk satt ned renta på lånet fra 8,55% til 8,15%. På den tiden hadde vi 201 000,- på en sparekonto med 3,25% i rente. Vi flyttet 100 000,- av de inn på en bedre sparekonto med 3 mnd. bindingstid, til en høyere rente på 4,15%.
- Rasfare.NO har fjernet snø fra taket på grunn av fare for ras av snø og is (09.01.24). **
- Bortkjøring av snø ved parkering.
- Elektriker ordnet en lampe i kjellerboden til seksjon 9 som var uten strøm (07.11.23)
- Ny vannmåler for sameiet i kjeller.
- Møte med Bymiljøetaten vedr. oppsetting av gjerde foran 7-eleven.
- Sak pågår vedrørende utskifting av takrenne foran 7-eleven.
 - Skade påført takrenne foran 7-Eleven 10. mai 2023 av PostNord.
 - Skade påført takrenne foran 7-Eleven 6. juni 2023 av PostNord.
 - Skade påført takrenne foran 7-Eleven 5. desember 2023 av Kolly AS
- Styret har mottatt mange klager og hatt en del arbeid (e-post og tlf.) vedr. porten til parkeringsplassen p.g.a. mye snø og portåpnere som ikke lystret. **
- Klager på parkering i bakgård både på e-post og telefon til styreleder. **
- Ny sylinder i inngangsdør (v/postkasser).
- Oppfølging av Ferdigattest fasade. Mye styr og jobb. **
- Oppussing av næringslokaler i kjeller. Klaging fra beboere. **
- Sendt ut info på e-post vedr. søppelhåndtering i sameiet (05.02.23).
- Oppdaget få sølvkre i minst to boenheter. Vi skal ha en ny runde med å sette ut limfeller for å se omfanget og evt. gjøre tiltak. Dette skjer i løpet av april 2024.

Nye eiere i seksjon 2, 4, 5 og 9. Velkommen!

** Sak tas opp på årsmøte.

Sameiet Grefsenveien 92

| | Oppdatert/vedtatt: -5% fra 1/1-2025 | | + 10% fra 1/7-2023 | + 10% fra 1/7-2023 | + 10% fra 1/7-2022 | +10% fra 1/7 26.05.2021 | 26.05.2021 | 2019 |
|--|-------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|----------------|------------------|
| Driftsinntekter | BU2025 | BU2024 | 2023 | BU2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Innbetalte fellesutgifter | 330 450 | 314 714 | 300 408 | 300 409 | 273 092 | 248 268 | 236 448 | 236 448 |
| Innbetalinger KabelTV/Bredbånd | 36 234 | 36 234 | 36 234 | - | - | - | - | - |
| Innbetaling strøm | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Enøk tilskudd | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sum driftsinntekter | 366 684 | 350 948 | 336 642 | 300 409 | 273 092 | 248 268 | 236 448 | 236 448 |
| Driftskostnader | | | | | | | | |
| Renovasjon, vann, avløp vedr. lokaler | 96 491 | 77 500 | 62 247 | 79 000 | 47 801 | 57 791 | 57 780 | 51 014 |
| Strøm | 8 000 | 7 000 | 6 711 | 7 000 | 5 052 | 4 567 | 2 989 | 3 861 |
| Snømåking/gressklipping | 17 916 | 17 063 | 16 250 | 15 000 | 14 250 | 14 000 | 13 750 | - |
| Verktøy/Inventar/dugnad/hage | 6 000 | 6 000 | 15 350 | 6 000 | 5 450 | 8 414 | 2 383 | 541 |
| Kabel-TV | 36 234 | 36 234 | 36 234 | - | 2 745 | - | - | - |
| Reparasjon og vedlikehold gården 1) | 30 000 | 30 000 | 57 414 | 30 000 | 34 157 | 10 697 | 28 650 | 541 828 |
| Vedlikeholdsplan | - | - | - | - | - | 253 163 | - | - |
| Styrelederhonorar inkl aga | 27 384 | 27 384 | 34 230 | 27 384 | 27 384 | 27 384 | 27 384 | 27 384 |
| Honorar regnskap, adm. | 26 460 | 25 200 | 24 375 | 24 500 | 23 000 | 22 500 | 22 000 | 21 000 |
| Andre fremmede tjenester | - | - | - | - | 200 971 | - | - | - |
| Kontingenter | 1 990 | 1 990 | 1 990 | 1 500 | 1 890 | 1 490 | 1 490 | 990 |
| Forsikringspremie | 87 671 | 71 310 | 58 003 | 49 000 | 47 179 | 44 077 | 45 386 | 42 420 |
| Annen kostnad, fradragsberettiget | 1 000 | 1 000 | 977 | 1 000 | 1 023 | 400 | 410 | 449 |
| Sum driftskostnader | 339 145 | 300 681 | 313 781 | 240 384 | 410 902 | 444 482 | 202 221 | 689 488 |
| Driftsresultat | 27 539 | 50 268 | 22 861 | 60 025 | (137 809) | (196 214) | 34 227 | (453 040) |
| Renteinntekt | 5 000 | 5 000 | 5 037 | 500 | 1 520 | 664 | 1 889 | 5 844 |
| Annen finanskostnad | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Netto finansposter | 5 000 | 5 000 | 5 037 | 500 | 1 520 | 664 | 1 889 | 5 844 |
| Resultat | 32 539 | 55 268 | 27 898 | 60 525 | (136 289) | (195 550) | 36 116 | (447 196) |
| Innskudd til dekning av avdrag og renter | 123 828 | 123 828 | 121 736 | 110 000 | 110 038 | 108 149 | 102 646 | 108 577 |
| Rentekostnader lån | (58 352) | (63 493) | (64 487) | (44 536) | (49 938) | (44 025) | (49 258) | (56 125) |
| Avdrag lån | (65 476) | (60 335) | (57 248) | (65 464) | (60 467) | (60 845) | (56 668) | (53 030) |
| Resultat til disposisjon | 98 016 | 115 603 | 85 147 | 125 989 | (76 189) | (131 426) | 89 504 | (394 744) |

1) vedlikeholdsposten er buffert for vedlikehold som kommer utenom det vedlikehold som lånet skal dekke. Lånet skal dekke vedlikehold ihht Opak-rapport.

| | | | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| Vedlikeholdsplan | 57 414,00 | 235 128,00 | 263 859,25 |
| Oslo Membranservice seksjon 2, 4 og 5 | | | 104 922,00 |
| Gavlvegg utbedring | | | 3 554,00 |
| Takarbeider etter vannskade | | | 92 685,25 |
| Brannør | 37 840,00 | | |
| Lås | 5 815,00 | | 5 136,75 |
| Reseksjonering | | 200 971,00 | |
| Diverse blikkenslagerarbeider | | | 46 864,50 |
| Reparasjon port | 10 344,00 | | 5 653,75 |
| Feilsøking lys kjeller, feil i bryter grunnet fukt/kondens | 3 415,00 | | 5 043,00 |
| Reparasjon gulv Ingrid Marie | | | |
| Egenandel skadedyr | | 12 000,00 | |
| Murarbeider fasade | | 13 625,00 | |
| Oppmerking parkeringsplasser | | 8 532,00 | |



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Grefsenveien 92A
0492 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christopher Lejonberg**Telefon:** 473 71 031
E-post: christopher.lejonberg@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre