

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Karianne Øiestad

Mobil 909 37 280

E-post Karianne.oiestad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 500 000,-
Omkostn.: Kr 338 740,-
Total ink omk.: Kr 13 838 740,-
Felleskostn.: Kr 5 479,-
Selger: Arnhild Borgny Heltberg
Svein Heltberg
Ragnhild Heltberg
Arnlioth Gelline Heltberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 112/125 kvm
Tomtstr.: 9678.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 1428
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1007240178

Flott toppleilighet med terrasse på hele 28 m² og fantastisk utsikt - Rolig - Heis - 2 garasje plasser

Velkommen til Kjelsåsveien 53A!

Velkommen til Grefsenlia Terrasse Boligsameie!

Leiligheten har en meget attraktiv, solrik og rolig beliggenhet på Grefsen. Sameiet ligger i trafikkskjermede omgivelser, med fantastisk utsikt og supre solforhold på terrassen. Dette er et veletablert område med svært gode muligheter for utendørsaktiviteter. Bl. a kan det nevnes: Grefsenkollen hvor man kan gå på ski, ake, sykle og klatre, Trollvann og Akerselva hvor man kan bade på sommeren. Om du vil trene innendørs ligger S.A.T.S. Storo kun en spasertur unna.

Boligen kan fremheves med:

- Gasspeis
- 2 garasje plasser
- Balansert ventilasjon
- Sydvendt terrasse på hele 28 m²
- 2 bad + vaskerom
- 3 soverom
- Fyring og internett inkl.
- Heis



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	76
Vedtekter	79
Husordensregler	82
Meglerinfo	84
Formuesverdi	88
Reguleringskart	89
Årsberetning	95
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 125 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 112 m² Entré, gang, 2 soverom, 2 bad/wc, vaskerom, kjøkken, stue med utgang til terrasse, bibliotek/arbeidsrom.

BRA-e: 13 m² Boder

TBA fordelt på etasje

3. etasje

28 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1 bod i underetasjen på 5,7 m².

1 bod i garasjekjeller på 4,2 m².

1 bod på terrassen på 3 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9678.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med felles grøntarealer med lekeplass, sittegrupper etc. Flat tomt bak bebyggelsen og skrånet tomt fra bygningsmassen og mot framsiden ved terrassene. Asfalterte internveier og gangstier.

Beliggenhet

Velkommen til Grefsenlia Terrasse Boligsameie!

Leiligheten har en meget attraktiv, solrik og rolig beliggenhet på Grefsen. Sameiet ligger i trafikkskjermede omgivelser, med fantastisk utsikt og supre solforhold på balkongen.

Dette er et veletablert område med svært gode muligheter for utendørsaktiviteter. Bl. a kan det nevnes: Grefsenkollen hvor man kan gå på ski, ake, sykle og klatre, Trollvann og Akerselva hvor man kan bade på sommeren. Om du vil trene innendørs ligger S.A.T.S. Storo kun en spasertur unna.

Turvei til Grefsenkollen restaurant som kan by på utsøkt mat og god atmosfære med panoramautsikt over Oslo.

Kort vei til dagligvarebutikk, postkontor på Storo, koselig kafé på Grefsenplataet, samt postkontor, apotek og butikker på Stillatorget.

God offentlig kommunikasjon med buss(nr 22, 25 og 56) og trikk(nr 11 og 12) T-bane fra Storo.

Kort vei til BI Nydalen og nye Storo Storsenter som kan titulere seg som Oslos største kjøpesenter målt i antall butikker, har et bredt utvalg av forretninger som bl.a. dagligvarebutikker, klesforretninger, caféer, sportsbutikker, skobutikker, gullsmed m.m.

Området er meget barnevennlig. Boligen er ideell for den som vil bo sentralt, samtidig som du bor hyggelig og landlig med marka i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Adkomst fra Kjelsåsveien. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Sanatoriet barnehage, Grefsenlyst FUS barnehage og Grefsenlyst 14 Fus barnehage.

Skolekrets

Disen skole, Årvoll skole og Nydalen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sanatoriet med linje 11N, 12N, 56 og 56B ca 100 m

Trikk: Doktor Smiths vei med linje 11 og 12 ca 400 m

T-bane: Storo med linje 4 og 5 ca 1,4 km

Tog: Grefsen stasjon med linje RE30 og R31 ca 1,5 km

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Moderne boligblokk med hovedkonstruksjoner i betong, oppført i 2002.

Betongfundamenter på fast grunn. Støpt grunnmur. Prefabrikerte betongelementer i etasjeskillere. Yttervegger i betongkonstruksjon med innfelt isolert bindingsverk og spekkmurt teglstensfasade. Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt teknet med folie. Inngangsdør i brannklasse B 30. 35 dB.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Velkommen til Grefsenlia Terrasse Boligsameie!

Kjelsåsveien 53A er en flott 4-roms leilighet med en sydvendt terrasse på hele 28 m². Den har 3 boder totalt, 2 garasjeplasser med mulighet for lader, det er balansert ventilasjon samt heis i blokken.

Leiligheten inneholder entré, gang, bod, 2 bad og vaskerom, 2 soverom + bibliotek som kan brukes som soverom, stor stue og et kjøkken.

Standard

Terrasse:

Sydvendt delvis overbygget flislagt terrasse i murkonstruksjon på ca. 28 m² + bod på ca. 3 m². På terrassen er det elektriske markiser med fjernkontroll, utelys, stikkontakt og varmelampe. Screens på vinduene mot terrassen.

Vinduer og dører:

Vinduer med 2-lags glass produsert i 2002. Skyvedør til terrassen med 2-lags glass produsert i 2002. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås. Det er hvite formpressede innerdører. Dører med glassruter til stue og bibliotek/ arbeidsrom.

Gulv:

På gulvene er det 3-stavs parkett.

Himling:

Det er malte takoverflater. Takhøyden er 253 cm og 227 cm.

Vegger:

Det er malte slette veggoverflater.

Etasjeskille:

Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

Ildsted og pipe:

Det er gasspeis i stuen.

Kjøkken:

Sigdal hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter og antatt eikelister. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Stål vaskeum nedfelt i laminat benkeplate. Det er kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk ut i kanal.

Avløpsrør:

Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.

Vannledninger:

Rør i rør system. Fordelerskap er plassert på vaskerom. Stoppekranen er plassert bak en luke i veggen i det ene badet.

Elektrisk anlegg:

Automatsikringer. Det er kursfortegnelse i sikringsskapet

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i vaskerommet.

Bad ved entré:

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. På badet er det servant med servantskap, toalett, dusj med glassdør og fast gulvskinne. Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

Bad 2:

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. På badet er det hel servantplate med servantskap, toalett og flislagt badekar. Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Vaskerom:

Det er fliser på gulv med varmekabler, malte vegger. Det er støpejernsluk med plastvannlås. På vaskerommet er det stål vaskekum. Opplegg for vaskmaskin. Varmtvannsbereder. Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under døren.

Info fra takstmann:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grefsen. Leiligheten ligger i 3. etasje. Det er heis i bygget. Flott utsikt fra terrassen over deler av Oslo og fjorden. Det er kort vei til marka med turløyper og offentlig kommunikasjon.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler på badene. Gasspeis i stuen. 2 biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Bad/wc ved entré

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Terrasse
- Kjøkken
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Bad/wc ved entré
- Bad/wc 2
- Vaskerom
- Gulv
- Vegger
- Innerdører

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber/Altibox inkludert i felleskostnadene.

Parkering

2 biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg. Det er installert infrastruktur for lading, men kjøper må selv ta kostnad for å etablere ladeboks.

Forsikringsselskap

Landkreditt Forsikring AS

Polisenummer

35662332

Diverse

Vennligst noter at i tillegg til strømmåler må gassmåler(e) også avleses. Avlest gassmålerstand meldes til styret.

For seksjonene 5, 6, 13 og 14 finnes det et vedtak fra 2019 som sier at de skal ha tilbake utgifter til strøm varmekabler på balkong med kr 50,- pr. mnd.

Ihht. styreleder har sameie over lengre tid hatt noen mindre lekkasjer, trolig knyttet til overgang ved membran i toppetasjenes uteplasser, potensielt også i enkelte utvendige fuger. Sameiet kommer til å rette krav til utbygger om utbedring av disse da saken er meldt utbygger på et tidlig tidspunkt. Subsidiært vil det bli en forsikringssak. Styreleder bekrefter videre at det ikke vil være noen økonomiske forpliktelser knyttet til dette verken for nåværende eller kommende eier. Står mer om dette i årsberetningen vedlagt salgsoppgaven.

Det er opprettet en egen Facebookside som heter: «Vi som bor i Grefsenlia terrasse boligsameie».

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler på badene. Gasspeis i stuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 13 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 2 289 405

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 8 699 739

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

111/5166

Felleskostnader inkluderer

Vedlikeholdsfond kr 358,00,-

Grøntanlegg kr 107,00,-

Produktpakke Altibox kr 419,00,-

Akonto fyring kr 300,00,-

Garasje plass kr 200,00,-
Fellesutgifter kr 4 095,00,-

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 479

Andel fellesformue

Kr 32 476

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Grefsenlia terrasse boligsameie

Organisasjonsnummer

986709487

Om sameiet

Sameiet består av 55 eierseksjoner under gnr. 75, bnr. 1428 i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameierbrøken.

Seksjonseieren har enerett til bruk av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass(er) (i garasjekjeller)
- bod i kjeller

alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 426 102,-

Budsjett for 2024 er kr 69 490,-

Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 1 511 445,-

Fra styret:

I tillegg til de oppgavene som er nevnt tidligere i rapporten vil styret utarbeide en oversikt over all lysarmatur som må skiftes når glødepærer og lysstoffrør går ut av produksjon om få år. Når alt kartleggingsarbeid er gjennomført vil en vedlikeholdsplan bli utarbeidet. Den kan presenteres i neste årsmøte. Dette gjennomføres i samarbeid med de firmaer som vurderer tilstanden til eiendommene, som nevnt innledningsvis under punkt 5. En slik plan vil gjøre at vi i større grad kan møte utfordringene før det har oppstått skader på våre bygg, samtidig med at det vil bli enklere å sette opp vedlikeholdsbudsjett.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 1428, seksjonsnummer 6 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:

301/75/1428/6:

08.11.2001 - Dokumentnr: 69244 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1426

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1428

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15763 - Erklæring/avtale
Nettstasjon nr 9005
Kan ikke slettes uten samtykke fra netteier.
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Viken Energinett AS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1428
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2002 - Dokumentnr: 53069 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2002 - Dokumentnr: 53069 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/5166
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

22.11.2001 - Dokumentnr: 72898 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1426
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1428

11.02.2002 - Dokumentnr: 8999 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1427
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1428

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse fra 2002. Det foreligger også ferdigattest fra 2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansak
Saksnr
202102096

Saken gjelder
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype
Detaljregulering

Adgang til utleie

Dersom seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret. All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Salgsoppdrag

13 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

337 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

338 740 (Omkostninger totalt)

349 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

351 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 838 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 849 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 851 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 338 740

Betalingsbetingelser

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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 0.9 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Ansvarlig megler

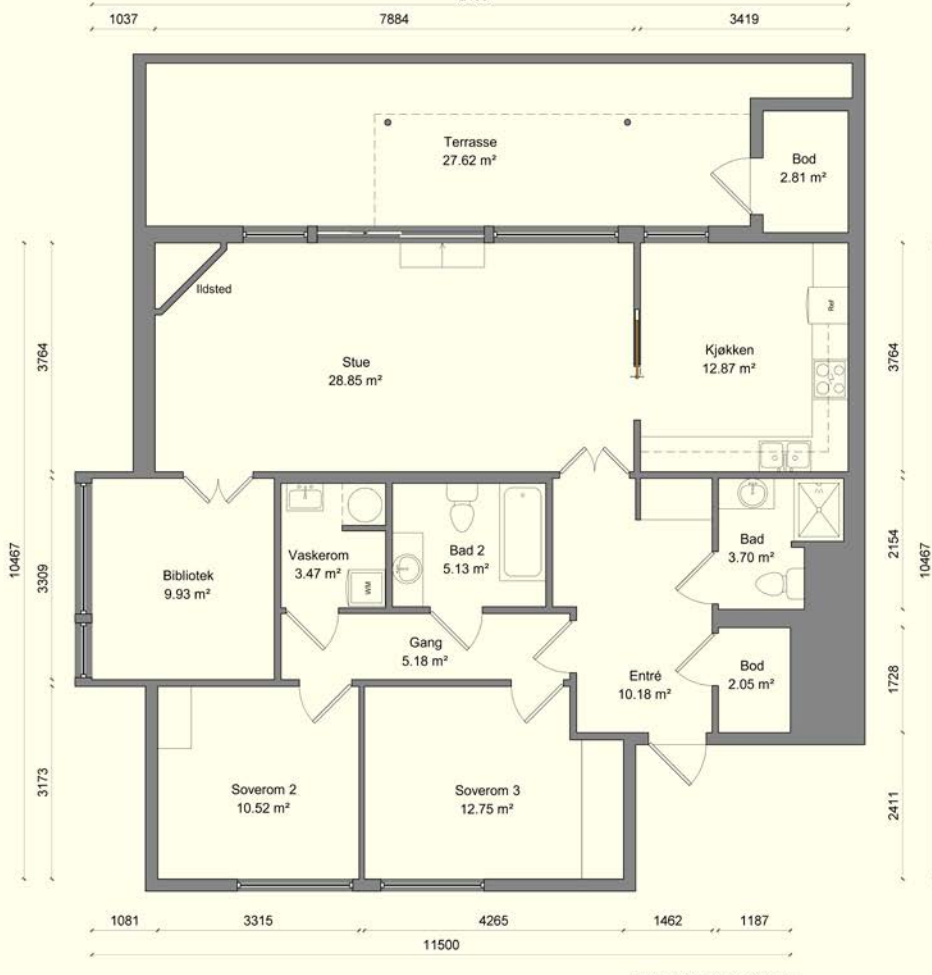
Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

18.10.2024





Kjelsåsveien 53A

3.Etasje



Kjelsåsveien 53A

3.Etasje

Internt bruksareal (BRA-i)	112.00m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	3.14m ²
Innglasset balkong mv (BRA-b)	
Terrasse-og balkongareal (TBA)	27.64m ²
Ikke måleverdig areal(ALH)	

BRA	112.00m ²
P-rom	109.39m ²
S-rom	2.61m ²

































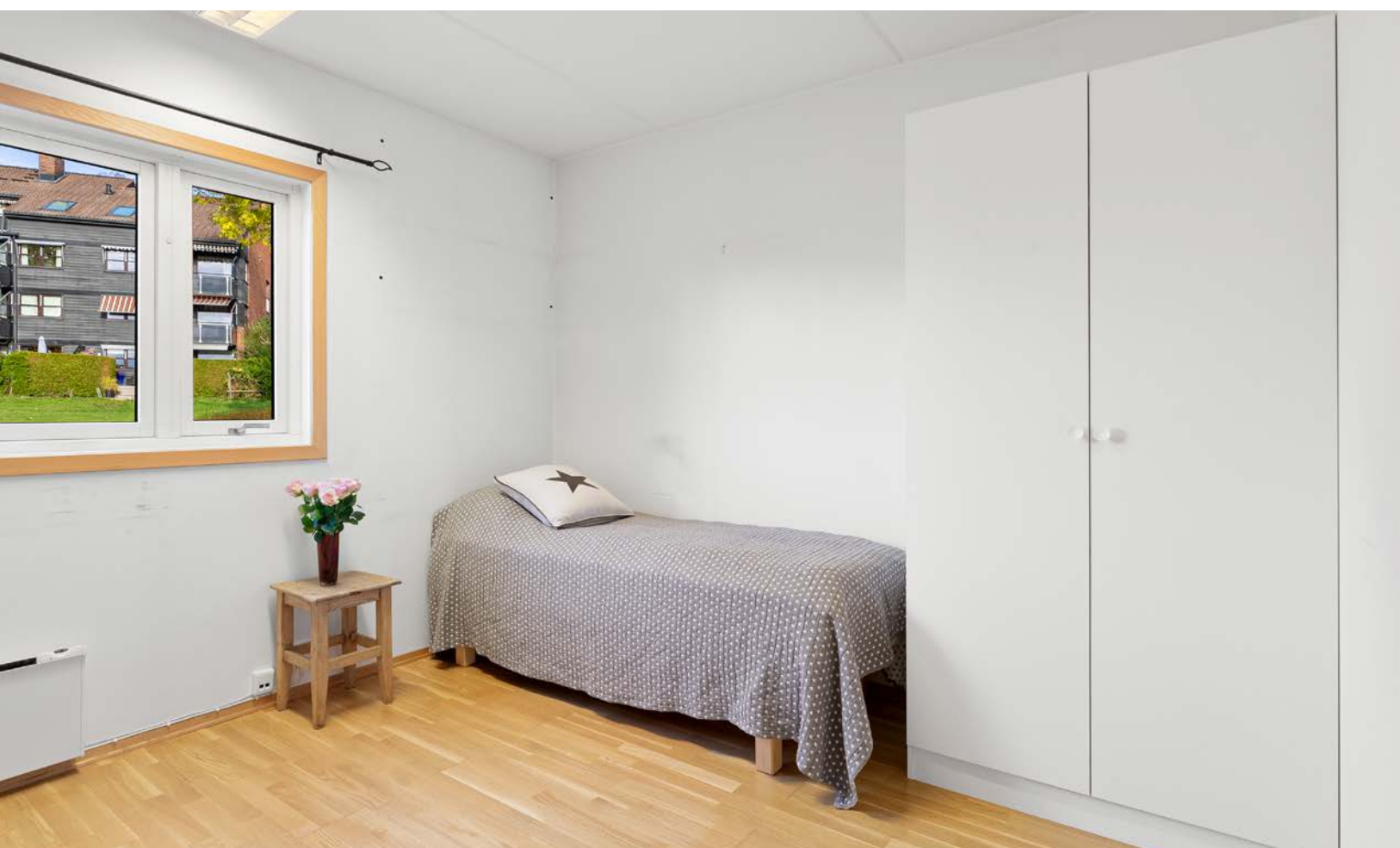










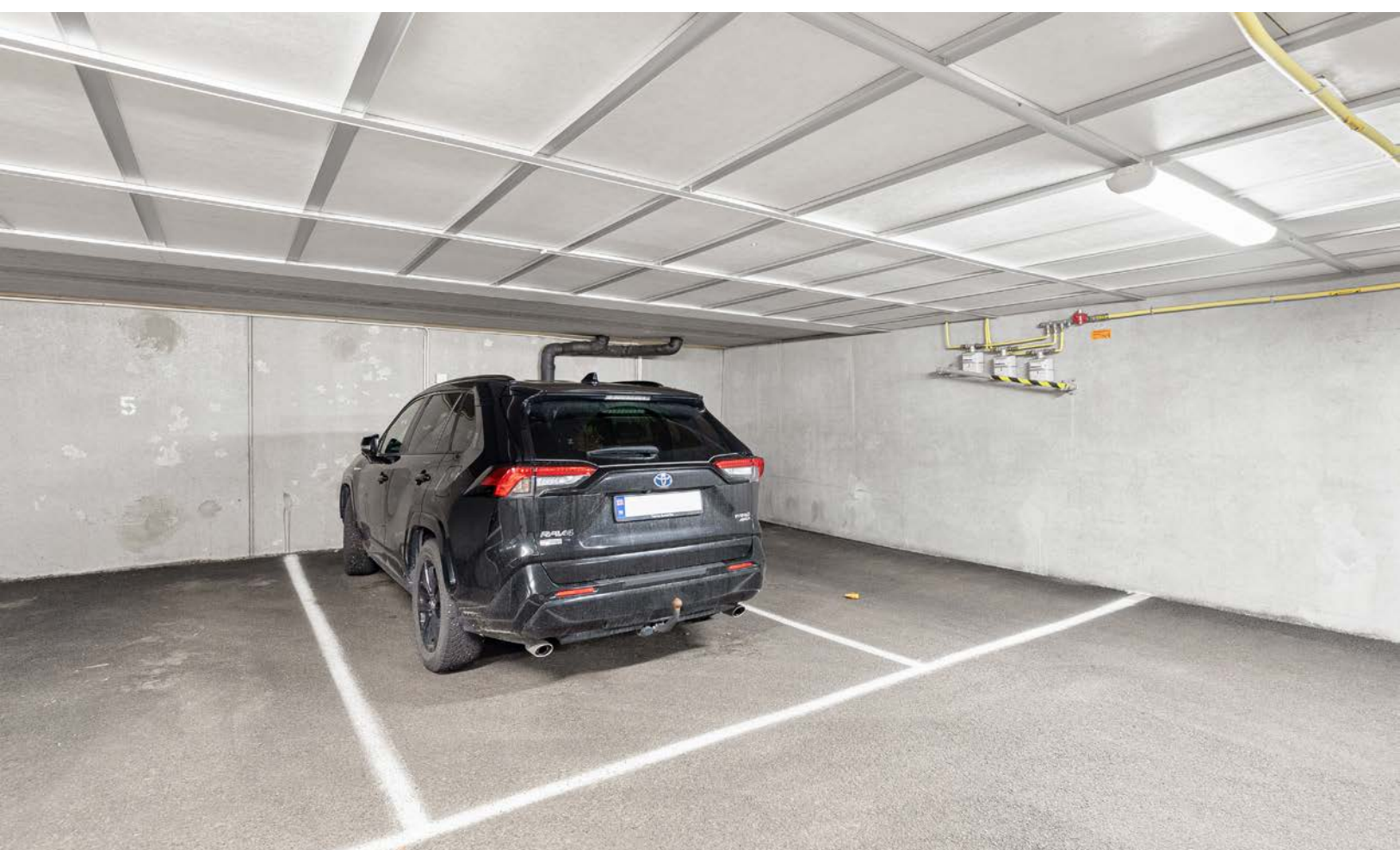


















Vedlegg

Kjelsåsveien 53 A 0488 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2002

BRA: 125 m²

BRA-i: 112 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23380>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/wc ved entre.

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

TG 3 pga: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Det må lages en åpning under gulvskinnen ved dusjen så lekkasjevann kan renne mot sluk.

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG 2 pga: Det er sprekker og misfarging i noen fliser.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverk i stål glass og trekonstruksjon. Høyden på rekkverket er 118 cm.

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut fliser med sprekker, og rense flisene med misfarging.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Sigdal hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter og antatt eikelister. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Stål vaskeum nedfelt i laminat benkeplate.

TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.

Det anbefales å montere vannstoppeventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Det er kursfortegnelse i sikringskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert i rom med sluk.

Bereederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

TG 2 pga: Det er usikkert om det er utført service på anlegget, eller om det er skiftet filter.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: Bad/wc ved entre.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er bruk av membran.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad/wc 2

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under ett flislagt badekar. Inspeksjon eller rengjøring av sluket er ikke mulig uten å fjerne en limt flis.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Fuktskade i parketten i en liten del av gulvet i kjøkken.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes noen steder.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Veggoverflatene i deler av leiligheten har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Noen av rommene er malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Det er noe bruksslitasje på dørene. 2 dører subber i rammen.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold av dørene må påregnes på sikt. Dørene som subber i rammen må justeres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.9.2024

Rapportdato
26.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Arnhild Borgny Heltberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Svein Heltberg**

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

Selgere har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til den.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**

Telefon: **90844088**

Firma: **Vannmannen AS**

Epost: **pmp@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



Egne premisser:

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kjelsåsveien 53 A, 0488 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **75** Bruksnr: **1428** Festenr:

Seksjonsnr: **6** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2002**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grefsen. Leiligheten ligger i 3. etasje. Det er heis i bygget. Flott utsikt fra terrassen over deler av Oslo og fjorden. Det er kort vei til marka med turløyper og offentlig kommunikasjon.

Pent opparbeidet tomt med felles grøntarealer med lekeplass, sittegrupper etc. Flat tomt bak bebyggelsen og skrånet tomt fra bygningsmassen og mot framsiden ved terrassene. Asfalterte internveier og gangstier.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler på badene. Gasspeis i stuen.

2 biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg.

Moderne boligblokk med hovedkonstruksjoner i betong, oppført i 2002. Betongfundamenter på fast grunn. Støpt grunnmur.

Prefabrikerte betongelementer i etasjeskillere.

Yttervegger i betongkonstruksjon med innfelt isolert bindingsverk og spekkmurt teglstensfasade.

Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt teknet med folie. Inngangsdør i brannklasse B 30. 35 dB.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	125	112	13	0	28
Totalt m²	125	112	13	0	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	112	109	3	Entre, gang, 2 soverom, 2 bad/wc, vaskerom, kjøkken, stue med utgang til terrasse, bibliotek/arbeidsrom.	Bod
Totalt m²	112	109	3		

Kommentar til arealberegning

1 bod i underetasjen på 5,7 m².

1 bod i garasjekjeller på 4,2 m².

1 bod på terrassen på 3 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Sydvendt delvis overbygget flislagt terrasse i murkonstruksjon på ca. 28 m ² + bod på ca. 3 m ² .	
På terrassen er det elektriske markiser med fjernkontroll, utelys, stikkontakt og varmelampe. Screens på vinduene mot terrassen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
TG 2 pga: Det er sprekker og misfarging i noen fliser.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverk i stål glass og trekonstruksjon. Høyden på rekkverket er 118 cm.	
Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å skifte ut fliser med sprekker, og rense flisene med misfarging.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2002.	
Skyvedør til terrassen med 2-lags glass produsert i 2002.	
Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Noe bruksslitasje enkelte steder.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Det er gasspeis i stuen.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Sigdal hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter og antatt eikelister. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

TG 2 pga: Det er noe brukslitasje på kjøkkeninnredningen.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.

Det anbefales å montere vannstoppeventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk ut i kanal.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1****6.6 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Fant ikke tegninger hos Plan- og bygg som stemte med dagens bruk.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Brukstillatelse gitt 11. september. 2002.

Ferdigattest datert 18.02.2019.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Det er felles brannvarslingsanlegg for gården og brannslange i leiligheten.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
TG-1	
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Stoppekranen er plassert bak en luke i veggen i det ene badet.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom med sluk.	
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i vaskerommet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG 2 pga: Det er usikkert om det er utført service på anlegget, eller om det er skiftet filter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service på ventilasjonsanlegget anbefales.	

6.12 Våtrom: Bad/wc ved entre.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er fall mot sluk i dusjsone, resten av gulvet er relativt flatt.	
Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.	
TG 3 pga: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det må lages en åpning under gulvskinnen ved dusjen så lekkasjevann kan renne mot sluk.	
Det anbefales å lage bedre fall mot sluket.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Det er støpejernsluk med plastvannlås.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er bruk av membran.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, toalett, dusj med glassdør og fast gulvskinne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det er ikke foretatt hulltaking, men det er foretatt fuktsøk via en luke i veggen ved dusjen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.13 Våtrom: Bad/wc 2**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er plassert under ett flislagt badekar. Inspeksjon eller rengjøring av sluket er ikke mulig uten å fjerne en limt flis.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det hel servantplate med servantskap, toalett og flislagt badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende entre/gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulv med varmekabler, malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det er en høydeforskjell på ca. 1,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er oppkant ved døren.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Det er støpejernsluk med plastvannlås.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På vaskerommet er det stål vaskekum. Opplegg for vaskmaskin.	
Varmtvannsbereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er dusj eller badekar eller vannsøl i vaskerommet.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.15 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
På gulvene er det 3-stavs parkett.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.	
Fuktskade i parketten i en liten del av gulvet i kjøkken.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes noen steder.

6.16 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Veggoverflatene i deler av leiligheten har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Noen av rommene er malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.17 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 253 cm og 227 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

6.18 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite formpressede innerdører. Dører med glassruter til stue og bibliotek/arbeidsrom.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er noe bruksslitasje på dørene. 2 dører subber i rammen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold av dørene må påregnes på sikt. Dørene som subber i rammen må justeres.

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240178	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ragnhild Heltberg	Arnioth Gelline Heltberg
Selger 3 navn	
Svein Heltberg	
Gateadresse	
Kjelsåsveien 53A	
Poststed	Postnr
OSLO	0488
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Arnild Borgny Heltberg	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1007240178

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Heltberh	bc284098ee41076fae7cf3c dafbf338aa702b7f4	17.10.2024 08:01:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnlioth Gelline Heltberg	bf6b102ed15f9d4eda114366 11fb8c93ede1f0aa	17.10.2024 07:29:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Heltberg	12d10eac906c1febc2fd6022 ffe17e687fc17332	17.10.2024 09:15:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240178

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Kjelsåsveien 53A - Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Sanatoriet Linje 11N, 12N, 56, 56B	2 min 0.1 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	6 min 0.4 km
Storo Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.5 km

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 516 elever, 33 klasser	4 min 0.3 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 804 elever, 36 klasser	22 min 1.6 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	24 min 1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	16 min 1.1 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 725 elever, 40 klasser	27 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	9 min 2.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

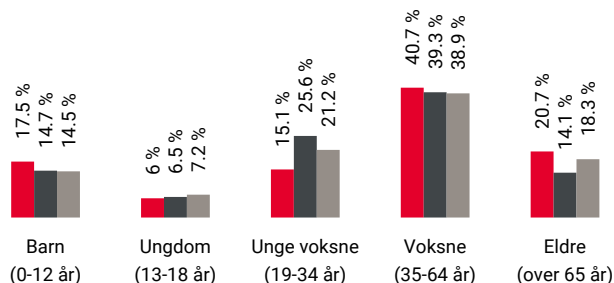
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grefsen østre	1 299	598
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sanatoriet barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 barn	8 min 0.6 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 år) 40 barn	9 min 0.6 km



Dagligvare


Kiwi Grefsenveien	10 min
Joker Kjelsås Søndagsåpent	12 min 0.9 km





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 naboeierne 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. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

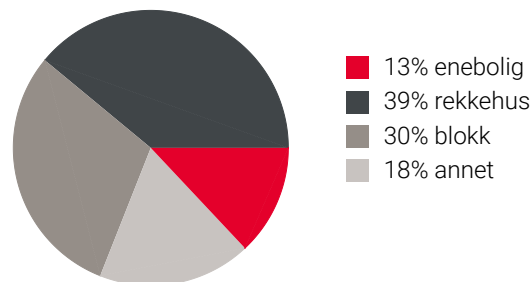
 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

Sport

-  Grefsen terrassehus - Ballbinge 11 min 
Ballspill 0.7 km
-  Grefsen Tennishall 9 min 
Tennis 0.8 km
-  EVO Årvoll 19 min 
-  Fitness24Seven Storo 18 min 

Boligmasse







«Ligger omtrent i skogen, men med 15 minutter til Oslo sentrum. Rolig, fint og usnobbete. Et sted der naboer kjenner hverandre og trives. Som et lite tettsted i byen.»

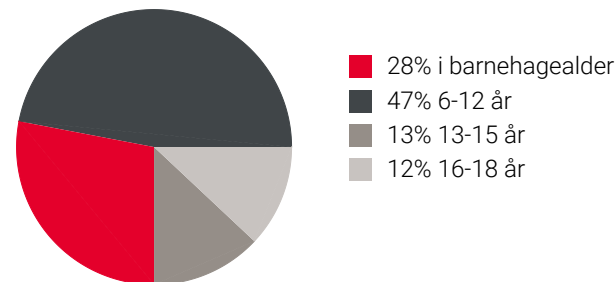
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Årvoll senter 18 min 
-  Boots apotek Årvoll 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

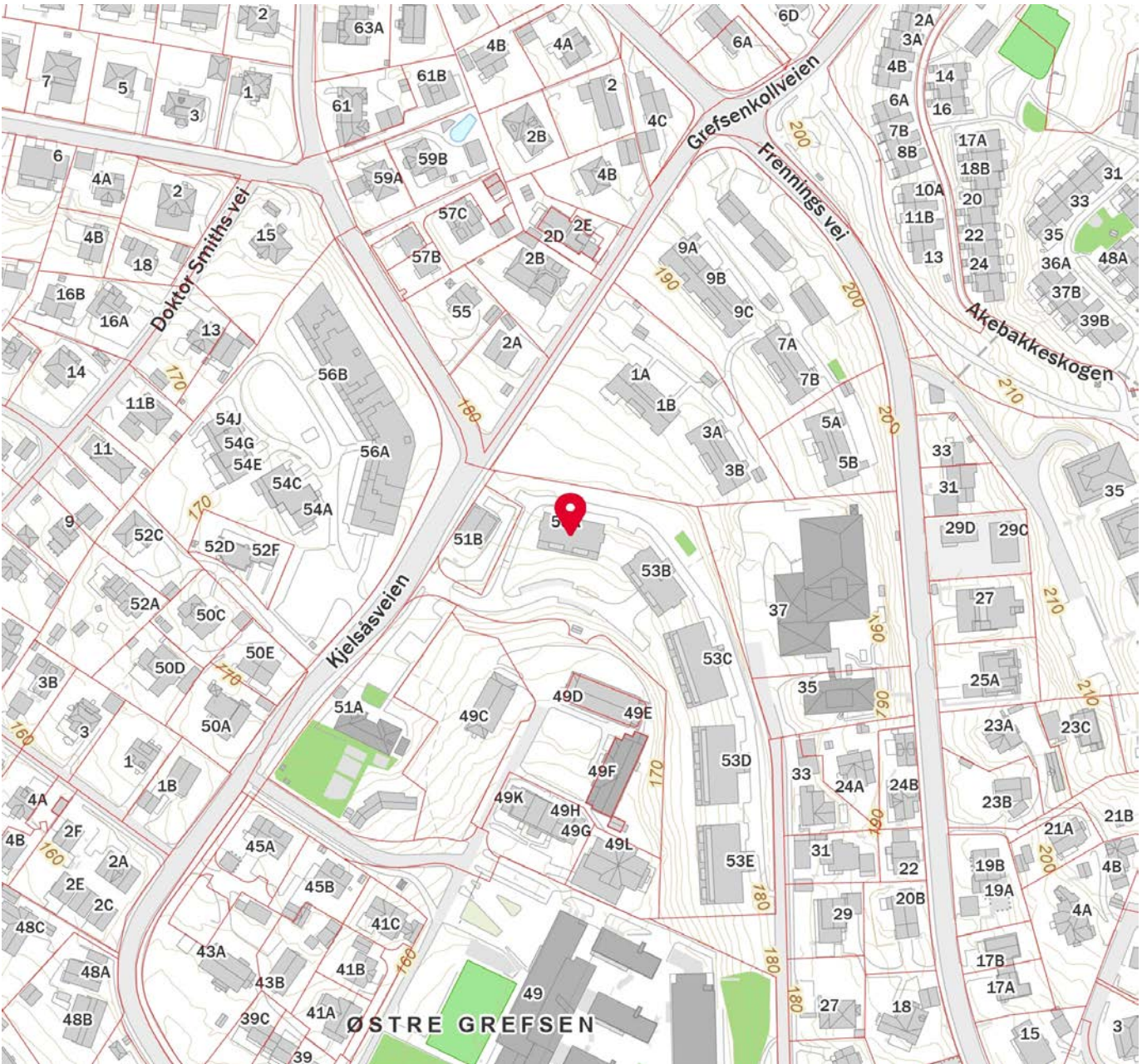
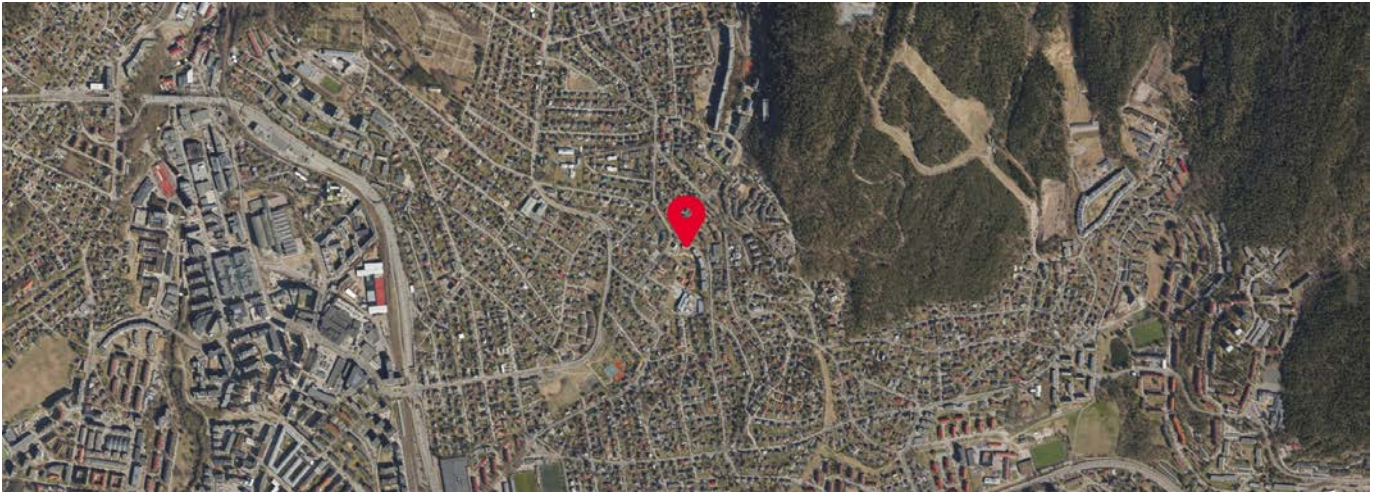


0% 47%

-  Grefsen østre
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

VEDTEKTER
For
Boligsameiet
GREFSENIA TERRASSE

Endret på sameiermøtet den 29.03.06 og 30.03.2011. Endret på årsmøtet 18. april 2018,
11.04.2019.

Sist endret på årsmøtet 03.04.2024.

1. Navn

Boligsameiets navn er Grefsenlia Terrasse Boligsameie.

2. Eierforhold

Sameiet består av 55 eierseksjoner under gnr. 75, bnr. 1428 i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameierbrøken.

Seksjonseieren har enerett til bruk av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass(er) (i garasjekjeller)
- bod i garasjekjeller og bod i inngangsplan

alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av eiendommen.

4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Annet vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, samt hver seksjons tilleggsdel herunder garasje, boder, terrasser/balkonger, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene m.m. er sameiets ansvar.

Påførte skader av en seksjonseier eller de som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, er vedkommende seksjonseier ansvarlig for å utbedre for egen

regning.

5. Fordeling av felleskostnader

Eiendommens felleskostnader deles i henhold til brøken.

Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

6. Årsmøter

- a) Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes en gang i året. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til LOE, kapittel VI.
- b) Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 40% av de stemmeberettigede seksjonseiere møter. Dersom færre møter, skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste årsmøte eller på ekstraordinært årsmøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav om fremmøtebegrensning. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.
- c) Seksjonseiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen for åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere.
- d) Ordinært årsmøte skal behandle:
 1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap.
 2. Disponering av overskudd/dekning av tap.
 3. Budsjett.
 4. Valg av styret.
 5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
 6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen.
 7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når minst en tiendedel av seksjonseiere krever det. For øvrig gjelder § 33 i LOE.

8. Styret

- a. Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer som velges for 2 år. Styrets leder velges av årsmøtet ved særskilt valg.
- b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og eventuelle husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
- c. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
- d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som

- samsvarer med vedtektenes punkt 5.
- e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
 - f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.
 - g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
 - h. Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

9. Salg/Utleie

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.

Dersom seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

10. Vedlikehold, drift

Seksjonseierne har plikt til å være med på å dekke felleskostnader, jfr. pkt. 5.

Felleskostnader omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann og kloakk, eventuell eiendomsskatt, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold. Kfr. LOE § 20.

11. Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, leegger, parabolantenner, varmpumper, skjermforheng eller andre bygningsmessige arbeider, installasjoner og fasadeendringer kan kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Styret fastsetter retningslinjer for hva som skal kunne godkjennes. Bygningsmessige arbeider og tiltak som er utført i strid med dette, må fjernes eller rettes slik at det blir i overensstemmelse med de fastsatte retningslinjene.

12. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.



HUSORDENSREGLER

FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å skape trygge og gode forhold innen sameiet, samt sikre god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen.

Generelt gjelder sameiets vedtekter og lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

FELLESAREALER

Beboerne skal bidra til å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at områdene holdes ryddige og pene, både innendørs og utendørs.

Personlige eiendeler skal ikke hensettes/lagres i fellesarealer, men lagres seksjonseiers egne boder.

Den enkelte beboer må påse at inngangsdører, dører til fellesrom, garasje og andre fellesarealer til enhver tid er låst. Dører mellom trappehus og svalgang i blokk C, D og E skal ikke låses da dette hindrer fremkommelighet for nødetatene i kritiske situasjoner.

Balkonger og utendørs fellesareal må brukes på en slik måte at det ikke sjenerer andre beboere eller andre naboer i nærområdet. Dette gjelder både mht. til støy, høy musikk, risting av tepper, grilling, røyking m.m.

Bilkjøring i bilfritt område (gangvei) er ikke tillatt.

Kjøring på gangvei skal begrenses til et minimum, og er kun tillatt for nødvendig syke- og varetransport. All ferdsel på gangvei skal skje i gangfart.

Parkering og bilparasjoner er ikke tillatt på bilfritt område.

PARKERING

All parkering skal skje på anviste merkede parkeringsplasser.

Gjesteparkeringsplassene er forbeholdt gjester og skal ikke brukes av beboere.

Gjesteparkering kan maksimalt benyttes 3 sammenhengende døgn, uavhengig av om kjøretøyet flyttet mellom gjesteplassene. Overtredelser vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.

GARSJEANLEGG

Hver boenhet har en garasje plass i garasjelegget, merket med boenhetens seksjonsnummer. Noen beboere har i tillegg kjøpt ekstraplasser, og disse skal være merket med bokstaver.

Handikaplasser/gjesteplasser i garasjelegget benyttes i utgangspunktet som gjesteparkeringsplasser, men handicaplassene kan omdisponeres til bruk for handikappede beboere ved behov. Dette gjelder beboere med kjøretøy der man trenger større plass for å komme ut/inn av kjøretøyet og med gyldig handikapbevis. Beboerens faste private parkeringsplass vil da bli benyttet av sameiet som gjesteparkeringsplass.

ELBIL

Sameiet legger til rette for beboere som ønsker lademuligheter for elbil. Sameier må selv bekoste installasjon av ladepunkt fra eget måleranlegg, og arbeidet må utføres forskriftsmessig av godkjent installatør.

Sameiets strømuttak (stikkontakter) i garasjeanlegget er ikke tillatt brukt for lading av elbiler. Disse er ikke dimensjonert for dette formålet og vil medføre brannfare.

FELLESBOD I GARASJEANLEGG

Fellesboder i garasjeanlegget skal fortrinnsvis brukes til lagring av sykler, ski og annet sports- og fritidsutstyr. Bildekk skal ikke lagres i fellesboder.

Alle eiendeler som henses i fellesboder skal være merket med seksjonsnummer og navn på eier (gjelder også sykler og annet sportsutstyr). Eiendeler i fellesboder som ikke er merket vil bli fjernet uten forhåndsvarsling.

HENSYN TIL BEBOERE OG ANDRE NABOER

Den enkelte beboer skal ta alminnelig hensyn. Det skal være ro i sameiet om natten, normalt etter kl. 22:00. Unntak fra dette plikter den enkelte beboer å varsle til naboene. Vedlikehold, oppussing og annet arbeid som generer støy skal utføres på dagtid.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

SØPPEL / AVFALL

Alt husholdningsavfall skal sorteres i tråd med retningslinjene for kildesortering og pakkes godt inn før det kastes i avfallscontainerne i søppelrom. Papiravfall og flasker/glass og metall skal kastes i egne containere.

Større gjenstander skal leveres en av kommunens gjenbruksstasjoner.

Se oppslag på døren til Søppelrommet.

KLAGER

Eventuelle klager på brudd mot husorden sendes skriftlig (brev/mail etc.) til sameiets styre.

ANNET

Retningslinjer og pålegg fra styret til beboerne ved rundskriv skal gjelde på lik linje med husordensreglene.

(Revidert 19.04.2018)

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 32 476,00
Andel gjeld:	kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontakinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontakinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere. Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen. Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 385,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Alf Magne Roland
Mobil: 98207500
E-post: grefsenlia.terrasse.boligsameie@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Vennligst noter at i tillegg til strømmåler må gassmåler(e) også avleses.
Avlest gassmålerstand meldes til styret.

For seksjonene 5, 6, 13 og 14 finnes det et vedtak fra 2019 som sier at de skal ha tilbake utgifter til strøm varmekabler på balkong med kr 50,- pr. mnd.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder



Skatteetaten

Dato
16.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 75 Bnr 1428 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Kjelsåsveien 53A, 0488 OSLO

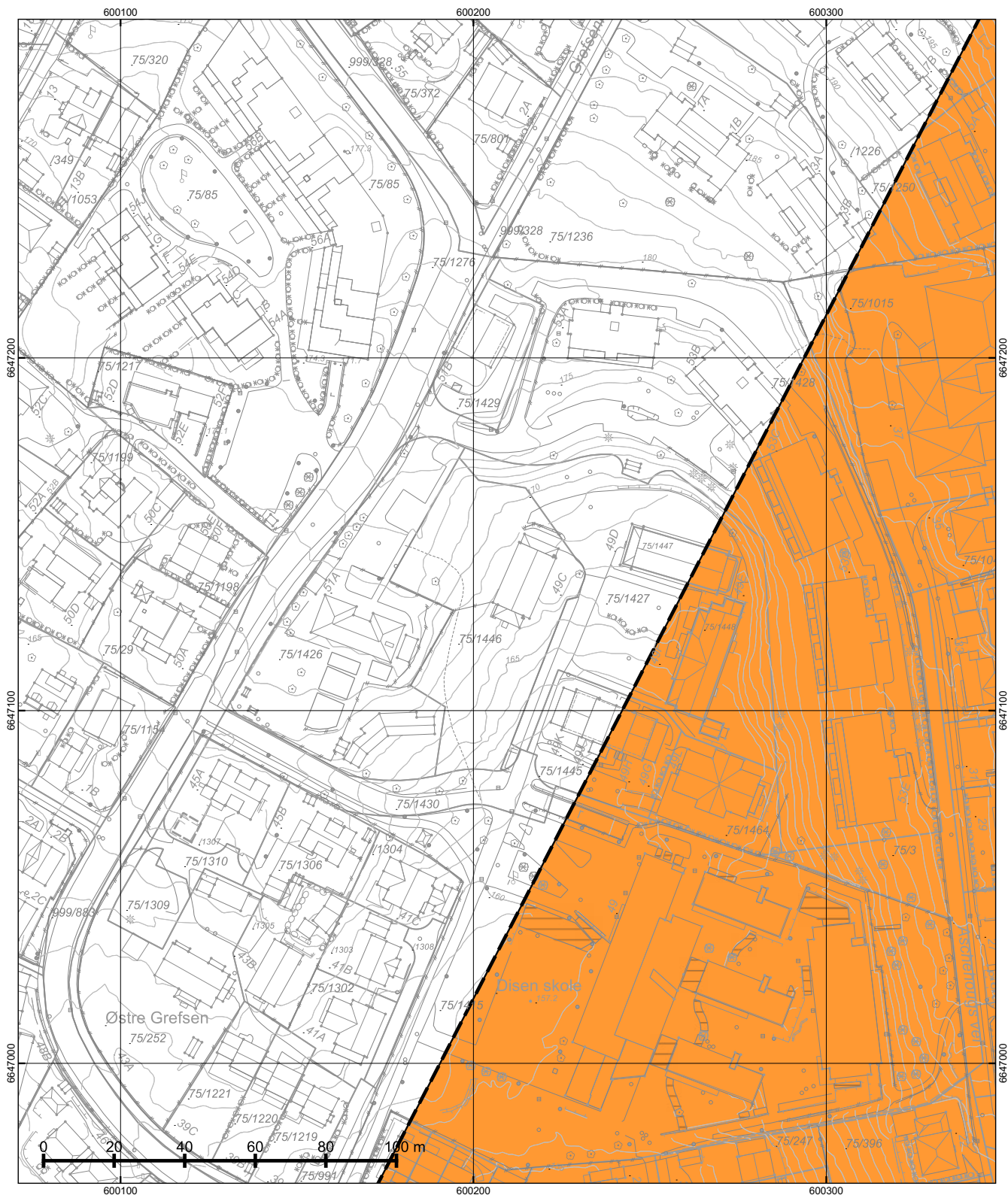
Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 2 289 405
Som sekundærbolig: kr 8 699 739

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 23.09.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 324177/ 86498884

Deres ref.: 40255/ BJJ0J@MSAKTV

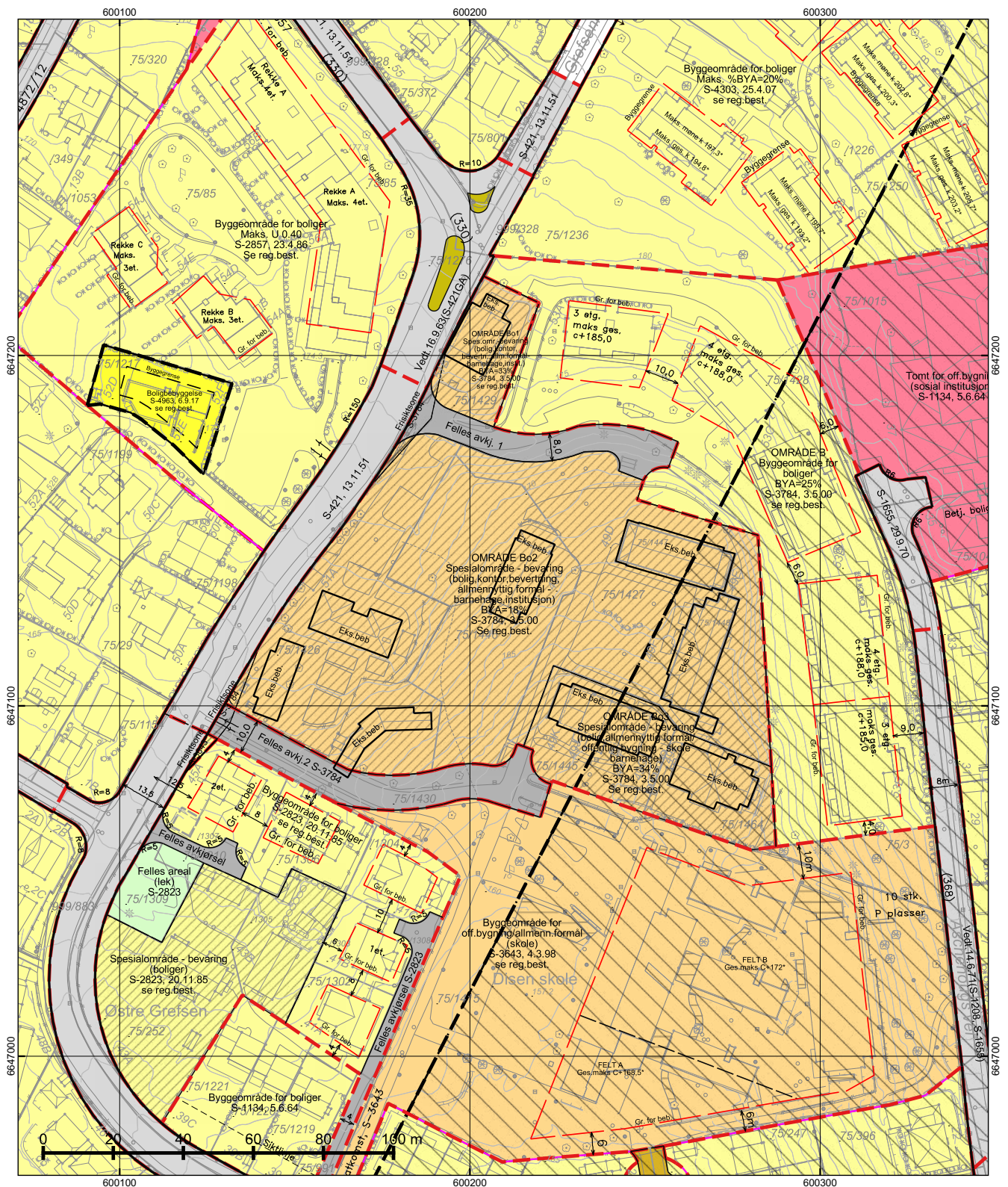
Adresse: KJELSÅSVEIEN 53A

Kommentar:

Gnr/Bnr: 75/1428

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



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 23.09.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart


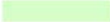








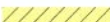



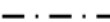

















- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

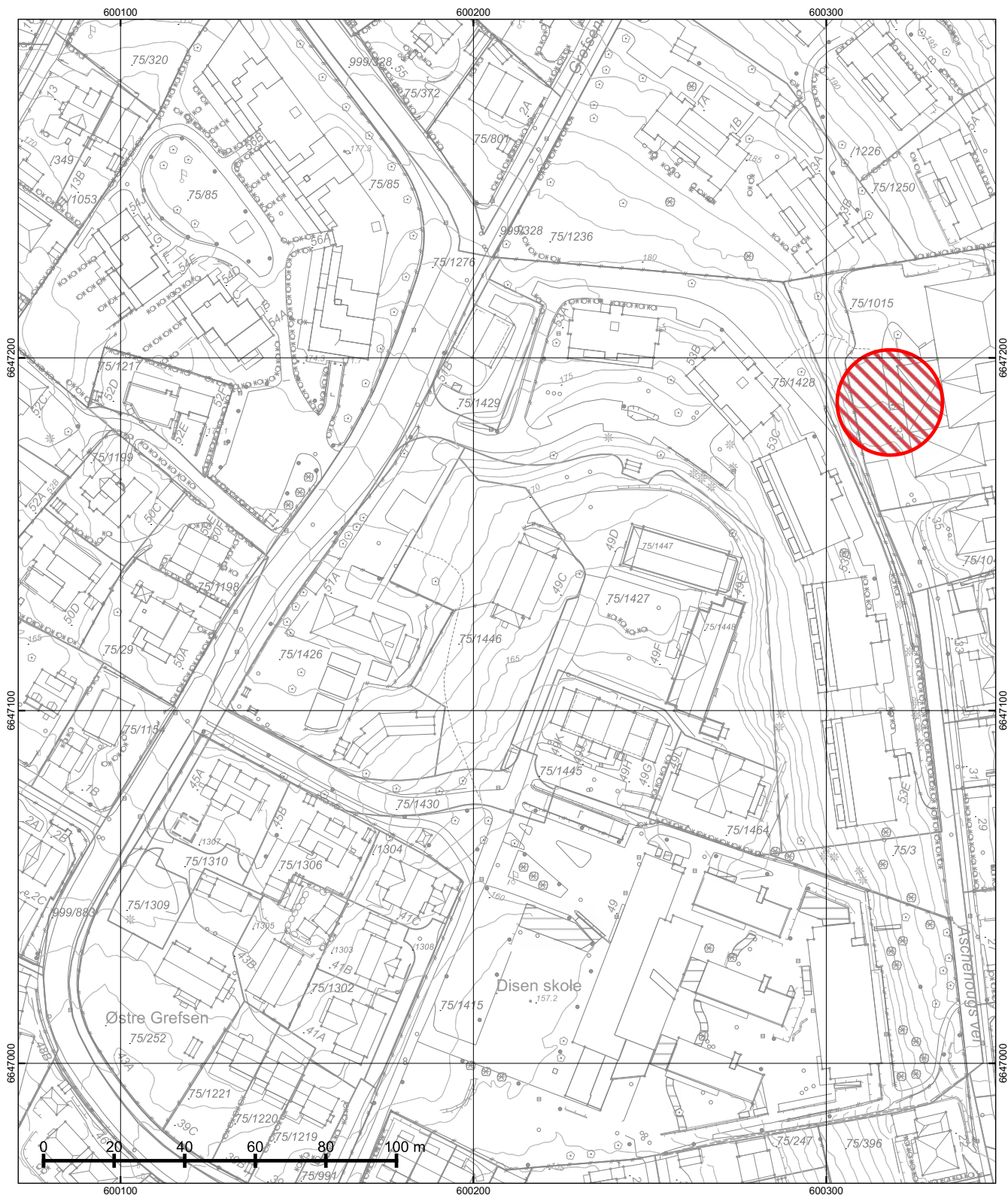
PlottID/Best.nr: 324177/ 86498884	Deres ref.: 40255/ BJJJOJ@MSAKTV
Adresse: KJELSÅSVEIEN 53A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/1428	

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	RbRestriksjonOmråde
	RbRestriksjonGrense
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Frisiktlinje
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

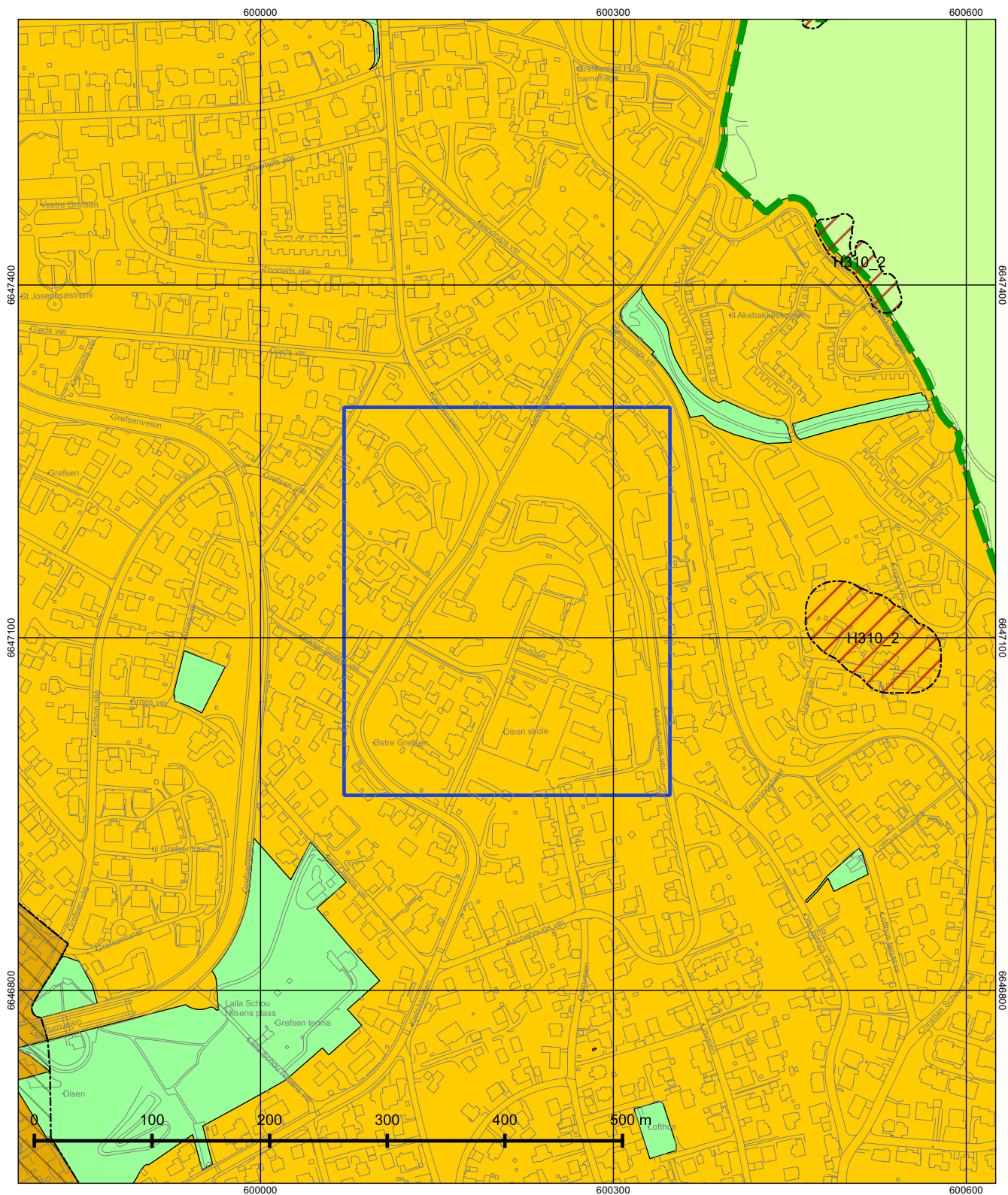
Dato: 23.09.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Naturmangfold	
- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 324177/ 86498884	Deres ref.: 40255/ BJJ0J@MSAKTV
Adresse: KJELSÅSVEIEN 53A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/1428	

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.



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.09.2014
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 324177/86498884
 Deres ref.: 40255/BJJOJ@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.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

GREFSENLIA TERRASSE BOLIGSAMEIE



Til seksjonseiere i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dybvik@enqvist.no, eller gis på slippet under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Grefsenlia Terrasse Boligsameie gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 03.04.2024.

....., den/ 2024

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

Innkalling til ordinært årsmøte i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 03.04.2024 KL 18:00
Sted: Disen skole, Personalrommet, Bygg A

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterreferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Innkomne forslag
 - a. Endring av vedtekter – punkt 4 og punkt 8 (2/3-flertall)
5. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 22.03.2024

på vegne av styret i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Budsjett 2024
- Saksvedlegg – sak 4a), samt vedtekter med foreslått endring

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Alf Magne Roland
Styremedlem	Ola Authen
Styremedlem	Pål Stendahl
Styremedlem	Torunn Synnøve Alfsen
Styremedlem	Helge Vedal

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 55 seksjoner.

Grefsenlia Terrasse Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986709487 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 35662332.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt. Videre må balkonger og terrasser måkes for snø, slik at det ikke blir vannansamlinger som kan trenge inn i bygget.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til

stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

2 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Utbedringer og vedlikehold

Sameiet strever fortsatt med lekkasjer, både til trappeoppganger, leiligheter samt også garasjeanlegget. Tiltakene som er gjennomført av JM (tidligere Byggholt) over en 20 års periode har vært lite effektive. Foreløpig ser det imidlertid nå ut til at de arbeidene som er gjort i 2023 har hatt positiv effekt i berørte leiligheter bortsett fra en leilighet i blokk E. Videre er det oppmuntrende resultater i trappeoppganger. I garasjeanlegget er situasjonen uendret. JM erkjenner at det fortsatt er deres oppgave å følge opp dette. I 2023 engasjerte JM bistand fra OPAK, etter krav fra sameiet.

Styret har ved flere anledninger krevet at JM leverer rapporter som viser hva de oppfatter som årsaker til lekkasjene, og hvilke tiltak de har gjennomført. Forsatt har ikke JM etterkommet våre krav, hverken i forhold til årsaker eller tiltak som gjennomføres. Dette til tross for økende press fra styret for å få forgang i prosessen.

Taksthuset Øst AS var engasjerte av sameiet i 2021/2022 for å utarbeide en rådgivende rapport. Denne er senere brukt i vårt arbeid overfor JM. Styret har også innhentet juridisk bistand.

Våren 2024 engasjerer sameiet bistand fra aktuelle konsulenter for å gå gjennom alle forhold ved våre bygg. Styret er i dialog med flere firmaer. Det tas utgangspunkt i lekkasjene, og målet er at vi skal være ferdig med disse problemene i løpet av 2024. I budsjettet er det tatt høyde for at dette vil påføre sameiet utgifter, både til konsulentstøtte og eventuelle praktiske tiltak.

Rullerende vedlikeholdsplan

Vi må forvente økende utgifter til vedlikehold i årene som kommer. Når arbeidet med lekkasjene er avsluttet vil det bli utarbeidet og iverksatt en rullerende vedlikeholdsplan. Dette med bakgrunn i hva som påvises når bygningene gjennomgås og vurderes i samarbeid med innleide konsulenter.

Vaktmestertjenestene, renhold etc.

Styret følger kontinuerlig opp de firmaer som utfører vaktmestertjenester, plenklipping, vasking av trapper og ganger, snøbrøyting og strøing av sand om vinteren. Hermann Alman-Kaas Harsem er ansatt som vaktmester gjennom sitt enkeltmannsfirma. Størrelsen på vaktmestertjenesten bør økes, da det er aktuelt å overføre mer av vedlikeholdet av grøntområdene til denne tjenesten. Renhold var inntil 2023 utført av Coor Service Management AS gjennom et ektepar som også har et enkeltmannsfirma. I 2023 er renholdet overført til dette enkeltmannsfirmaet, slik at vi har direkte kontakt med de som utfører disse tjenesten. De er korrekte, pålitelige og utfører renholdet på en tilfredsstillende måte.

Gassanlegget

Sameiet har avtale med Alfa Olis Gass & VVS AS om serviceavtale som omfatter gassanlegget og gasspeisene. Vi er pålagt å ha årlig service på alle peiser som ikke er koblet fra gassanlegget. Merkostnader på peisene ut over nevnte servicier bekostes av den enkelte beboer.

Heiser

Sameiet har serviceavtale med Kone AS. Pålagte kontroller fra kommunen gjennomføres etter avtale. Heisene har nå fungert bra i 22 år. De er alle godt vedlikeholdt, men vi forventer økte vedlikeholdsutgifter fremover. Vi har i dette driftsåret skiftet ut enkelte deler i to av heisene. Det er installert digitale telefonlinjer mellom heisene og Telenors alarmsentralen. Beboerne oppfordres til å sette seg inn i de instruksjonene som er beskrevet inne i heisene.

Sikring og overvåkning

Styret har ikke registrert hendelser av betydning i driftsåret, bortsett fra at enkelte beboere har problemer med blant annet tunge inngangsdører som kan være krevende å åpne. Styret har på ny vurdert situasjonen. Foreløpig er det ikke funnet en god løsning, uten samtidig å svekke sikkerheten. Lukkemekanismene for dørene er justert noe, men dette kan svekke sikkerheten ved at dørene ikke går i lås.

Det er et økende antall beboere som trenger daglig hjemmesykepleie og andre offentlige tjenester, og dette personell må også ha enkel tilgang til blokkene og leilighetene. Dette kompliserer også utfordringene i forbindelse med sikring av byggene gjennom inngangsdørene.

Internett og TV

Det er tidligere vedtatt at sameiet skal gå over til fibernett, til erstatning for kobbernettet som Telenor utfaser om få år. Viken Fiber er valgt som vår leverandør av fibernett. Det praktiske arbeidet ble gjennomført i 2023, med virkning fra 1. oktober. Styrets erfaring er at dette nettet fungerer tilfredsstillende, og at de fleste beboere er fornøyd. Dette anlegget åpner for flere nye bruksmuligheter. Viken Fiber har dekket alle kostnadene i forbindelse med montering og utstyr. Videre ble pris på standard abonnement noe billigere enn det gamle kobbernettet. Abonnementet betales over fellesutgiftene. Tilleggstjenester må bestilles og betales av den enkelte beboer ved å kontakte Viken Fibers kundeservice.

Fellesarealene/grøntområdene

Styret og Grøntkomiteen samarbeider om vedlikehold av våre utearealer. Mange av beboerne begynner å bli preget av alderdom, og for andre passer det ikke å arbeide utendørs med planting, lusing og vedlikehold. Et fåtall av beboerne deltar nå i vedlikeholdsarbeidet, utenom våre felles dugnader som er meget vellykket. Styret har derfor besluttet at vi overfører vedlikehold av grønntområdene til betalt hjelp. Sist sommer engasjerte styret vaktmesteren til å utføre mye av dette vedlikeholdsarbeidet, ved siden av det som inngår i hans stillingsbeskrivelse. Dette fungerte bra, og det mest nærliggende er å utvide vaktmestertjenesten permanent, men vi ser også på andre løsninger. Imidlertid oppfordrer vi våre beboeresom som har lyst til det fortsatt til å medvirke i arbeidet, etter eget ønske. Dette bør gjøres i samarbeid med Grøntkomiteen.

Alle beboere oppfordres til å tilbringe mer tid utendørs på vår flotte eiendom. Det er få andre sameier i Oslo som disponerer et tilsvarende område rett utenfor inngangsdøren. Dette fremmer god helse og godt fellesskap. Det vurderes å kjøpe flere benker, slik at det blir bedre anledning til å sitte ned og nyte både utsikten og vårt flotte område.

Egen facebookside for sameiet

Det er opprettet en egen Facebookside som heter: «Vi som bor i Grefsenlia terrasse boligsameie». Siden har nå 19 medlemmer. Den er opprettet for å skape en mer uformell møteplass der beboere kan utveksle intern informasjon eller komme med forslag til aktiviteter knyttet til vårt sameie og gode naboskap. Administrator for siden er Kari Authen.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Vedlikeholdsplan

I tillegg til de oppgavene som er nevnt tidligere i rapporten vil styret utarbeide en oversikt over all lysarmatur som må skiftes når glødepærer og lysstoffrør går ut av produksjon om få år.

Når alt kartleggingsarbeid er gjennomført vil en vedlikeholdsplan bli utarbeidet. Den kan presenteres i neste årsmøte. Dette gjennomføres i samarbeid med de firmaer som vurderer tilstanden til eiendommene, som nevnt innledningsvis under punkt 5. En slik plan vil gjøre at vi i større grad kan møte utfordringene før det har oppstått skader på våre bygg, samtidig med at det vil bli enklere å sette opp vedlikeholdsbudsjett.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Fremlagt budsjett forutsetter uendrede felleskostnader. Årsmøtet inviteres til å drøfte behov for eventuelt å hente inn et større månedlig beløp for å møte blant annet større vedlikeholdskostnader i årene som kommer. Dette bør også sees i sammenheng med finansiering av en løpende vedlikeholdsplan.

Oslo, den 4. mars 2024

Styret i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Magne Roland
Styrets leder

Ola Authen
Styremedlem

Torunn S.Alfsen
Styremedlem

Pål Stendahl
Styremedlem

Helge Vedal
Styremedlem

Resultatregnskap

Grefsenlia Terrasse Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 120 424	2 120 281	1 954 176
Andre inntekter	2	695 690	686 600	550 022
Sum driftsinntekter		2 816 114	2 806 881	2 504 198
Styrehonorar		80 000	80 000	80 000
Andre personalkostnader	3	11 280	11 280	11 280
Kommunale avgifter		561 086	562 500	465 251
Vedlikehold	4	489 616	687 000	620 990
Kollektiv avtale TV/bredbånd		343 388	345 000	344 567
Driftskostnader	5	638 009	745 020	581 890
Honorarer	6	100 956	198 749	93 349
Forsikring		158 332	155 352	131 447
Andre kostnader	7	11 431	18 450	18 395
Sum driftskostnader		2 394 098	2 803 351	2 347 170
Driftsresultat		422 015	3 530	157 028
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	4 087	0	1 431
Netto finansresultat		4 087	0	1 431
Årets resultat		426 102	3 530	158 459
Overføringer				
Overført annen egenkapital	13	426 102	0	158 459
Sum overføringer		426 102	0	158 459

Balanse

Grefsenlia Terrasse Boligsameie

EIENDELER	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Kundefordringer	9	132 400	8 652
Fyringsoppgjør	10	164 841	434 321
Andre fordringer	11	152 611	158 449
Bankinnskudd mv.	12	1 180 795	835 631
Sum omløpsmidler		1 630 647	1 437 053
Sum eiendeler		1 630 647	1 437 053
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 511 445	1 085 342
Sum egenkapital		1 511 445	1 085 342
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		14 845	26 568
Leverandørgjeld		81 928	300 003
Påløpte kostnader		22 429	25 139
Sum kortsiktig gjeld		119 202	351 710
Sum gjeld		119 202	351 710
Sum egenkapital og gjeld		1 630 647	1 437 053

OSLO, 31.12.2023 /
Styret for Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Alf Magne Roland
Styrets leder

Helge Vedal
Styremedlem

Torunn Synnøve Alfsen
Styremedlem

Pål Stendahl
Styremedlem

Ola Authen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Garasje	81 600	81 600	81 600
Grøntanlegg	59 988	60 000	29 994
Vedlikeholdsfond	199 956	200 000	99 978
Kabel-TV	184 795	220 000	213 510
Bredbånd	156 425	125 000	124 740
Andre inntekter	12 926	0	200
Sum	695 690	686 600	550 022

*Det er inngått ny avtale for TV og bredbånd i 2023

**Andre inntekter gjelder viderefakturering av portåpnerne

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 280
Sum	11 280	11 280	11 280

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	66 396	100 000	12 175
Vedlikehold utearealer	52 544	125 000	113 519
Gartnertjenester	79 090	0	0
Vedlikehold bygning innv.	0	50 000	0
Vedlikehold	25 091	40 000	20 634
Vedlikehold og drift heis	141 190	150 000	355 929
Vedl. nøkler, låser, skilt	9 612	50 000	5 546
Vedlikehold VVS	44 271	25 000	19 060
Egenandel forsikringssaker	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	44 016	50 000	22 699
Lyspærer, lysrør etc.	613	7 000	6 144
Vedlikehold garasjeanlegg	6 910	0	47 500
Vedl.hold ventilasjon	8 722	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling	11 163	30 000	17 783
Diverse Vedlikehold	0	50 000	0
Sum	489 616	687 000	620 990

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	178 158	300 000	222 580
Gassanlegg	58 687	45 000	39 940
Renhold	77 441	87 135	83 550
Annen renovasjon	0	10 000	3 329
Snebrøyting, strøing, m.m.	121 746	160 000	111 434
Garasje - garasjeporter	140 723	50 000	32 468
Vaktmestertjenester	59 377	92 385	88 590
Porto	1 878	500	0
Sum	638 009	745 020	581 890

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	8 755	8 500	8 369
Forretningsførsel	86 746	86 744	81 680
Ekstra forretningsførsel	1 950	0	0
Beboerportal	3 505	3 505	3 300
Honorar juridisk biustand	0	100 000	0
Sum	100 956	198 749	93 349

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Kontingenter	2 900	2 050	2 650
Styre- og årsmøter	1 786	2 000	6 805
Bankomkostninger	4 526	4 400	4 669
Diverse kostnader	2 217	10 000	4 272
Øreavrunding	2	0	-1
Sum	11 431	18 450	18 395

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Bankrenter	4 087	0	1 431
Sum	4 087	0	1 431

Note 9 Kundefordringer

	Regnskap	Regnskap
	2023	2022
Kundefordringer	132 400	8 652
Sum	132 400	8 652

*Gassavregningen er fakturert i 2023, men har forfall i januar 2024.

Det er kun kr 11 221 av kr 132 400, som gjelder forfalte felleskostnader.

Note 10 Uavregnet gassbeholdning

	Regnskap	Regnskap
	2023	2022
Uavregnet gassbeholdning 01.01	434 321	175 706
Akonto gass innbetalt i perioden	-129 600	-129 600
Gasskostnader betalt i perioden	243 647	320 295
Service gassanlegg i perioden	55 989	67 920
Fakturert gassavregning	-439 516	-
Uavregnet gassbeholdning 31.12.	164 841	434 321

* Gassen ble siste avregnet per 31.08.23. Gassavregningen ble utfakturert i desember 2023. Beholdning uavregnet gass gjelder perioden 01.09.23 - 31.12.23

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap	Regnskap
	2023	2022
Andre fordringer	8 250	0
Forskuddsbetalte kostnader	144 361	158 449
Sum	152 611	158 449

*Andre fordringer gjelder periodisering av avregning for TV og internett for januar 2024

** Forskuddbetalte kostnader gjelder forsikring 2024

Note 12 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.45432	978 600	637 518
BN 9235 24 08605	202 195	198 113
Sum	1 180 795	835 631

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	1 085 342	926 884
Tilført fra årets resultat	426 102	158 459
Egenkapital 31.12.	1 511 445	1 085 343

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	1 085 342
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	426 102
Tilbakeføring avskrivninger	-
Kjøp /salg av anleggsmidler	-
Opptak langsiktig gjeld	-
Avdrag langsiktig gjeld	-
C. Disponible midler 31.12	1 511 445
Årets endringer disponible midler	426 102
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 630 647
- Kortsiktig gjeld	-119 202
Disponible midler 31.12.	1 511 445

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grefsenlia Terrasse Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er



også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 115C7-JUDZ2-PBENV-HEFIB-8C8EV-SJO4Y

PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-18 15:40:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 115C7-JUDZ2-PBENV-HEFIB-8C8EY-SJO4Y

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Budsjett Grefsenlia Terrasse Boligsameie for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	2 286 672	2 120 424
Felleskostnader	2 286 672	2 120 424
3630 Garasje	81 600	81 600
3640 Grøntanlegg	59 988	59 988
3670 Vedlikeholdsfond	199 956	199 956
3763 Kabel-TV	0	184 795
3764 Bredbånd	276 540	156 425
3900 Andre inntekter	0	12 926
Andre inntekter	618 084	695 690
Sum driftsinntekter	2 904 756	2 816 114
5330 Styrehonorar	80 000	80 000
Styrehonorar	80 000	80 000
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Andre personalkostnader	11 280	11 280
6320 Kommunale avgifter	663 750	561 086
Kommunale avgifter	663 750	561 086
6600 Vedlikehold bygning utv.	100 000	66 396
6605 Vedlikehold utearealer	125 000	52 544
6606 Gartnertjenester	0	79 090
6610 Vedlikehold bygning innv.	50 000	0
6611 Vedlikehold Sentralstøvsuger	40 000	25 091
6612 Vedlikehold og drift heis	150 000	141 190
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	50 000	9 612
6620 Vedlikehold VVS	25 000	44 271
6621 Egenandel forsikringssaker	10 000	0
6625 Vedlikehold elektro	50 000	44 016
6626 Lyspærer, lysrør etc.	7 000	613
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	0	6 910
6640 Vedl.hold ventilasjon	0	8 722
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	30 000	11 163
6690 Diverse Vedlikehold	50 000	0
Vedlikehold	687 000	489 616
7690 Kabel-TV	0	186 954
7691 Internet/ Bredbånd	276 540	156 434
Kollektiv avtale TV/bredbånd	276 540	343 388
6340 Strøm fellesanlegg	300 000	178 158
6345 Gassanlegg	50 000	58 687
6360 Renhold	80 000	77 441
6380 Annen renovasjon	10 000	0

Budsjett Grefsenlia Terrasse Boligsameie for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	140 000	121 746
6490 Garasje - garasjeporter	50 000	140 723
6785 Vaktmestertjenester	92 385	59 377
6940 Porto	500	1 878
Driftskostnader	722 885	638 009
6700 Revisjon	9 000	8 755
6710 Forretningsførsel	91 081	86 746
6711 Ekstra forretningsførsel	0	1 950
6715 Beboerportal	3 680	3 505
6725 Honorar juridisk biustand	100 000	0
Honorarer	203 761	100 956
7500 Forsikringspremie	171 600	158 332
Forsikring	171 600	158 332
7400 Kontingenter	2 050	2 900
7700 Styre- og årsmøter	2 000	1 786
7770 Bankomkostninger	4 400	4 526
7790 Diverse kostnader	10 000	2 217
7797 Øreavrunding	0	2
Andre kostnader	18 450	11 431
Sum driftskostnader	2 835 266	2 394 098
Driftsresultat	69 490	422 015
Finansinntk. og finanskostn.		
8051 Bankrenter	0	4 087
Finansinntekter	0	4 087
Netto finansresultat	0	4 087
Årets resultat	69 490	426 102

SAK 4: Endring av vedtekter - punkt 4 og punkt 8

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: 2/3- flertall

Bakgrunn for sak:

Foreslått endring punkt 4:

I vedtektenes punkt 4 andre avsnitt foreslår styret å tillegge følgende tekst: – (se også vedlagte vedtekter der endringen er fremhevet i rødt)

«Utvendig vedlikehold av terrassegulv, maling av eventuelle metallpilarer fra terrassegulv til tak, er den enkelte seksjonseiers ansvar. Styret presiserer at arbeidet må utføres av fagfolk og styret kan formidle kontakt til flislegger eller malerfirma. Beboer har også ansvar for å holde terrasse/balkong fri for snø så langt det er mulig. Dette bør gjøres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker eventuell lekkasje.»

(se også vedlagte vedtekter der endringen er fremhevet i rødt)

Foreslått endring punkt 8

I vedtektenes punkt 8 bokstav a foreslår styret å erstatte følgende tekst:

«Sameiet skal ha et styre bestående av inntil 5 medlemmer som velges av årsmøtet», med følgende tekst.»

Med:

«Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer som velges for 2 år.»

(se også vedlagte vedtekter der endringen er fremhevet i rødt)

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner vedtektsendringene som er markert i rødt, slik som det fremgår av vedtektene vedlagt i innkallingen.



VEDTEKTER FOR GREFSENLIA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Endret på sameiermøter 29.03.06, 30.03.2011, samt årsmøte 18.04.2018. Revidert årsmøte 3.04.2024.

1. Navn

Boligsameiets navn er Grefsenlia Terrasse Boligsameie.

2. Eierforhold

Sameiet består av 55 eierseksjoner under gnr. 75, bnr. 1428 i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameierbrøken.

Seksjonseieren har enerett til bruk av:

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass(er) (i garasjekjeller)
- bod i garasjekjeller og bod i inngangsplan

alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av eiendommen.

4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Annet vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, samt hver seksjons tilleggsdel herunder garasje, boder, terrasser/balkonger, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene m.m. er sameiets ansvar. **Utvendig vedlikehold av terrassegulv, maling av eventuelle metallpilarer fra terrassegulv til tak, er den enkelte seksjonseiers ansvar. Styret presiserer at arbeidet må utføres av fagfolk og styret kan formidle kontakt til flislegger eller malerfirma.**

Beboer har også ansvar for å holde terrasse/balkong fri for snø så langt det er mulig. Dette bør gjøres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker eventuell lekkasje.

Påførte skader av en seksjonseier eller de som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, er vedkommende seksjonseier ansvarlig for å utbedre for egen regning.

5. Fordeling av felleskostnader

Eiendommens felleskostnader deles i henhold til brøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

6. Årsmøter

- a) Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes en gang i året. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til LOE, kapittel VI.
- b) Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 40% av de stemmeberettigede seksjonseiere møter. Dersom færre møter, skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste årsmøte eller på ekstraordinært årsmøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav om fremmøtebegrensning. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. På årsmøtet har hver seksjon én stemme.
- c) Seksjonseiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn to sameiere.
- d) Ordinært årsmøte skal behandle:
 1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap.
 2. Disponering av overskudd/dekning av tap.
 3. Budsjett.
 4. Valg av styre.
 5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
 6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen.
 7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når minst en tiendedel av seksjonseiere krever det. Ellers gjelder § 33 i LOE.

8. Styret

- a. Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer som velges for 2 år. Styrets leder velges av årsmøtet ved særskilt valg. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.
- b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og eventuelle husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

- c. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
- d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseierens innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.
- e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
- f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.
- g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
- h. Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

9. Salg/fremleie

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

10. Vedlikehold, drift

Seksjonseierne har plikt til å være med på å dekke felleskostnader, jfr. pkt. 5. Felleskostnader omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann og kloakk, eventuell eiendomsskatt, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold. Kfr. LOE § 20.

11. Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, leegger, parabolantennor, varmepumper, skjermforheng eller andre bygningsmessige arbeider, installasjoner og fasadeendringer kan kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Styret fastsetter retningslinjer for hva som skal kunne godkjennes. Bygningsmessige arbeider og tiltak som er utført i strid med dette, må fjernes eller rettes slik at det blir i overensstemmelse med de fastsatte retningslinjene.

12. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Grefsenlia Terrasse Boligsameie
Tid: 03.04.2024 – KL 18:00
Sted: Disen skole, personalrommet, Bygg A

Konstituering

- 33 seksjoner var representert, hvorav 2 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Bjørn Nilsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2023

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 426 102 og en egenkapital på kr 1 511 445, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.

Alf Magne Roland foreslo kr 120 000, for perioden som har vært grunnet ekstraordinært mye arbeid tilknyttet reklamasjoner og vedlikehold. Forslaget ble vedtatt med overveldende flertall.

Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 120 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Innkomne forslag

a. Endring av vedtekter – punkt 4 og punkt 8 (2/3-flertall)

Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Årsmøtet gikk deretter til votering over vedtektene punkt for punkt.

Vedtak punkt 4:

Forslått vedtektsendring i punkt 4 fikk ikke nødvendig tilslutning. 10 var avholdende og 8 stemte imot. Forslaget fikk dermed ikke 2/3-flertall.

Vedtak punkt 8:

Foreslått vedtektsendring i punkt 8 ble enstemmig vedtatt.

Oppdaterte vedtekter sendes ut sammen med protokollen etter årsmøtet.

5. Budsjett 2023 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 69 490 og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2024.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Alf Magne Roland	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Ola Authen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Helge Vedal	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Torunn Synnøve Alfsen	Valgt for 1 år i 2024

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og underskrevet elektronisk etter møtet. Møtet ble avsluttet kl. 19:04.

Oslo 3. april 2024

Rune Dybvik
møteleder

Bjørn Nilsen
seksjonseier



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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 eiendomsmegler. 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: Kjelsåsveien 53A
0488 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne ØiestadTelefon: 909 37 280
E-post: Karianne.oiestad@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