

Grensestien 9A



Velkommen til

Grensestien 9A



Salgsoppgaven produsert 18. november 2024

Grensestien

To-roms - varmtvann og fyring inkl. - kjøkken 2023 - trappefri adkomst - terrasse - barnevennlig - populær beliggenhet m.m.

Prisantydning	3 200 000,-
Fellesgjeld	26 504,-
Omkostninger	19 409,-ink.boligkjøperfors.
Totalpris	3 245 913,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 269,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1

Etasje	1.
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1983

Megler	Haleem Wahid
Telefon	951 15 235
E-post	h.wahid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik eiendomsmegling har igjen gleden av å presentere en interessant to-roms andelsleilighet på Holmlia.

Boligen inneholder følgende:
- entré
- bad
- stue/kjøkken
- soverom
- innebod
- innglasset terrasse

Høydepunkter med boligen og området:
- p-plass kan leies
- bad, lagt "flis på flis" 2023
- varmekabler i bad og entré
- varmematter i stue og kjøkken
- laminat 2023
- kjøkken 2023
- sikringer 2023
- terrassebord fra 2023
- noe oppgraderingsbehov
- populær beliggenhet
- kort vei til bl.a.: barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, offentlig kommunikasjon, nye Holmlia bydelssenter m.m.

Arealer og innhold

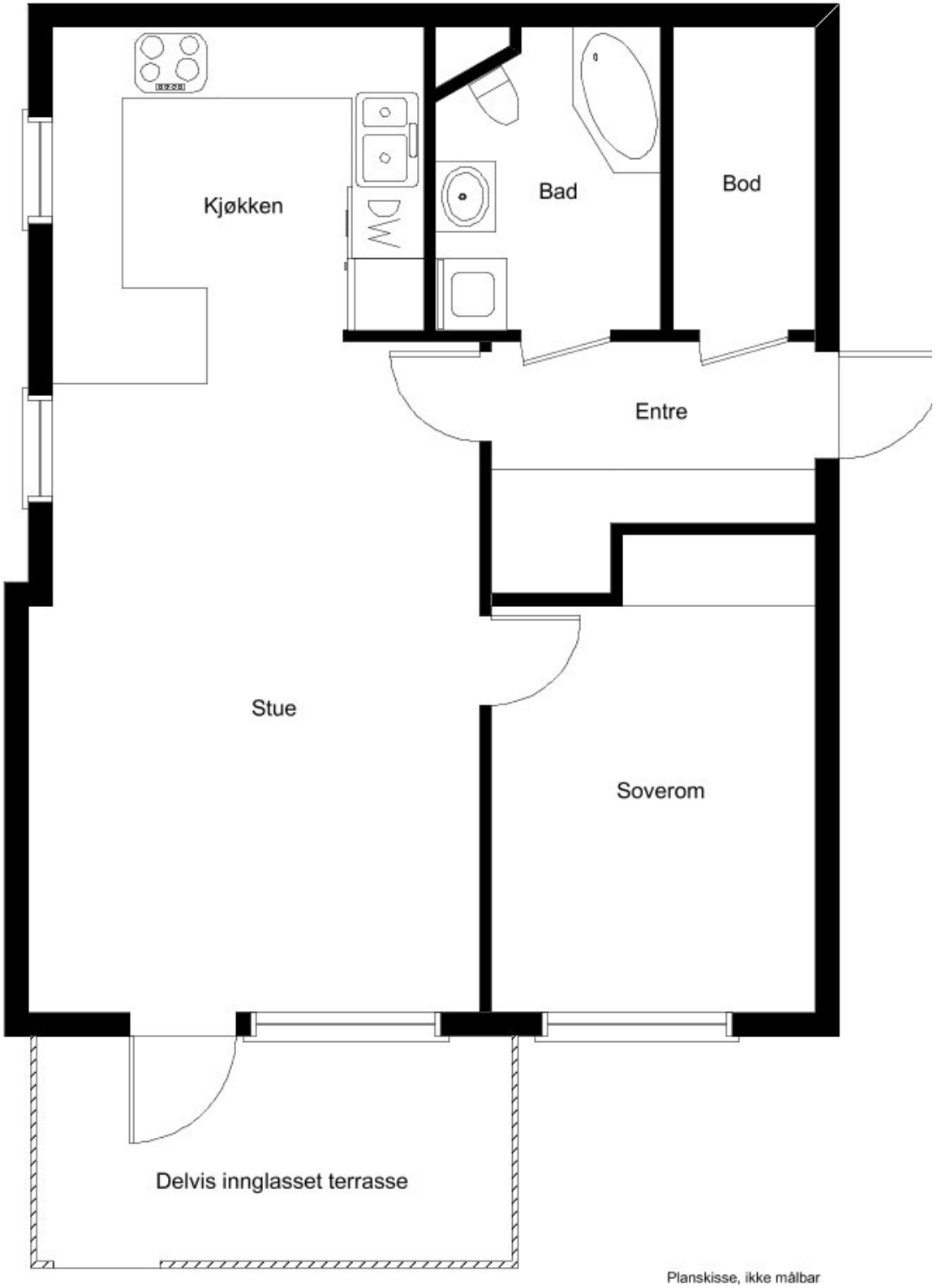
BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 8 kvm. Delvis innglasset terrasse

GRENSESTIEN 9 A

Andelsleilighet, U. etasje



Planskisse, ikke målbar

Forklaring av bilde/rommet












MAGICZNY






Blomberg


10
YEAR
WARRANTY


















9
G
Välkommen
Jams


N



Informasjon

Grensestien 9A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0415/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Grensestien 9A, 1251 OSLO
Gnr 191, bnr 83 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 17 i Grensen Borettslag, org.nr. 948310538

Selgere
Ryszard Wasowski
Elzbieta Teresa Wasowska

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
26 504,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 226 504,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
500,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
9 009,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
19 409,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 235 513,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 245 913,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 8 kvm. Delvis innglasset terrasse

Innhold

Boligen inneholder følgende:
- entré
- bad
- stue/kjøkken
- soverom
- innebod
- innglasset terrasse

Standard

Kjøkken: Innredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn og induksjonstopp. Opplegg for oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og fliser mellom overskap og benkeplate.

Bad/WC: Bad med servant, servantskap, speilskap, veggmontert WC og innmurt boblebadekar. TG3. Badet trenger oppussing.

Ventilasjon TG3, for ytterligere informasjon se tilstandsrapport.

Gulv: Laminat og fliser
Vegger: Malte flater, malt strie og tapet
Himling: Malte flater

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Roy Bekkesletten

Parkering

P-plass ute kan leies. Forøvrig parkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se disse punktene i egenerklæringsskjema: 2.0, 11.0 og 16.0

Bygningssakkyndig

Roy Bekkesletten

Byggemåte

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende panel. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er trebjelkelag.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Roy Bekkesletten

Innbo og løsøre

Alt som er fastmontert og integrert følger boligen
Alt som er fastmontert og integrert følger boligen

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Oppvarming

Sentralfyring med radiatorer

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk for 2023 lå på mellom 3500-4000 kwh. i følge eier. Forbruket vil variere fra husstand til husstand

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 269,- pr. mnd.

Inkluderer: Husleien inkl. bl.a.: Varmtvann, fyring, TV, internett, kommunale avgifter, byggforsikring, betjening av andel fellesgjeld. I tillegg kommer bl.a.: Strøm, innbo m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Inngår i husleien

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 733 043,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 2 785 562,- pr. 2022

Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslagets hjemmeside:

www.grensestien.no

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Parallellavklares

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 26 504,- pr. 30.10.2024

Borettslaget er tilknyttet sikringsfond

Lånenummer: 93727000192, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.10.2024: 6.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 30.10.2024: 6 929 350
Andel av saldo: 26 505
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2039)

NB: Generalforsamlingen har nettopp vedtatt et vedlikeholds- og energiøkonomiseringsprosjekt, så både andel fellesgjeld og felleskostnader vil øke innenfor de neste årene.

For ytterligere informasjon, se svarbrev fra forretningsfører

Fellesformue
Kr 27 368,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Dyrehold
Må godkjennes av borettslaget

Borettslagets forsikring
Gjensidige

Polisenr. 82260484

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 41 250 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsbukker ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Populær beliggenhet. Kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, offentlig kommunikasjon m.m.

Bebyggelse
Området består vesentligst av småhuss- og blokkbebyggelse

Offentlige forhold

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

Vei, vann og avløp
Offentlig

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig og næringsformål. For mer informasjon om

reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 638,-
Nordvik grunnpakke med digitale salgsoppgaver kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging rabatt kr.7000,- kr. 9 900,-
Visningshonorar ubegrenset med visninger kr. 7 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. november 2024

Megler

Haleem Wahid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95115235

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Grensestien 9A

Grensestien 9A

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rosenholm skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 273 elever, 15 klasser	14 min 1 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 21 klasser	26 min 2 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	27 min 2 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min 6.2 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	15 min 8.2 km

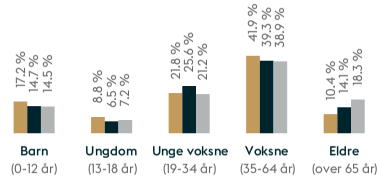
Offentlig transport

Vestskrenten Linje 19N, 79, 80E	1 min 0.1 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	22 min 1.6 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.9 km
Oslo Gardermoen	49 min

Barnehager

Åsbråten barnehage (0-5 år) 51 barn	5 min 0.4 km
Vestskrenten idrettsbarnehage ... 84 barn	7 min 0.5 km
Åstun barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hvervenbukta/Åsbråten	2 031	841
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

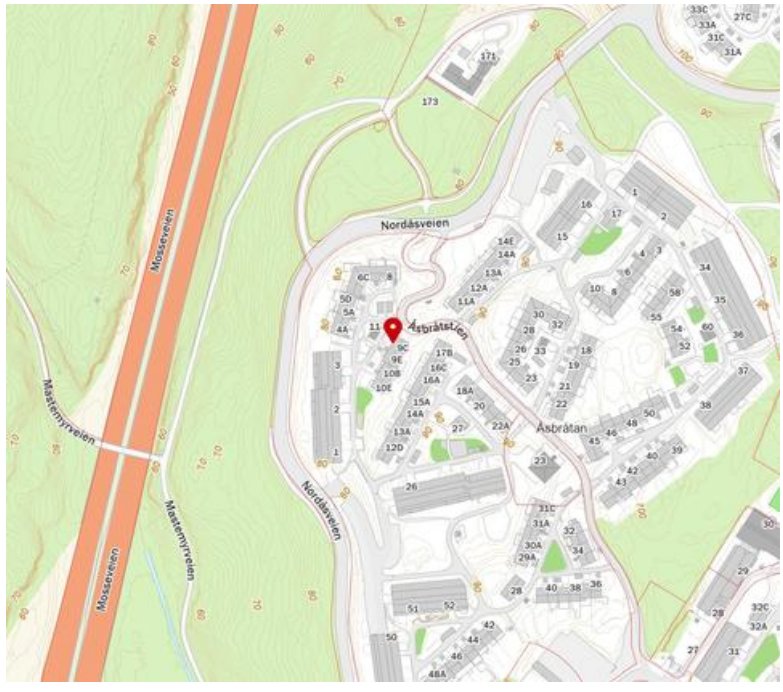
Sport

Åsbråten balløkke	2 min
Dyretråkket balløkke, grus	3 min
Holmlia Bad	18 min
Lia Trening	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 30.10.24 Side 1 av 3

Grensen Borettslag
Grensestien 9 A
1251 OSLO

Vår ref.: 135/17
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Ryszard Wasowski, Elzbieta Wasowska

Fødselsdato eier: 21.02.1955
Fødselsdato medeier: 31.08.1958

Organisasjonsnr: 948 310 538
Andelsnr: 17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 269**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 751
	TV	318
	Avdrag felleslån	92
	Bredbånd	161
	Renter felleslån	148
Objekt:	BRENSEL, 135/17 (155 - 17)	799

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	26 504	Gjeld siste årsoppg.:	27 272
Klient ajourf. lån:	6 929 350	Klient gj. s. årsoppg.:	7 130 019

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727000192, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.10.2024: 6.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 30.10.2024: 6 929 350
Andel av saldo: 26 505
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øystein Sørensen
Adresse:	Grensestien 44
Postnr/-sted:	1251 OSLO
Telefon:	Mob.: 41237439
E-post:	styret@grensestien.no
Webside:	www.grensestien.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.10.2024

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	27 272	Andre inntekter:	892
Annen formue:	27 368	Utgifter:	1 600		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	134 600
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	17

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag
Grensestien 9 A
1251 OSLO

Vår ref.: 135/17
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Ryszard Wasowski, Elzbieta Wasowska

Fødselsdato eier: 21.02.1955
Fødselsdato medeier: 31.08.1958

Organisasjonsnr: 948 310 538

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1983		
Gårds/bruksnr:	191/83		
Bygningstype:	SH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	41250

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	82260484

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Følger ikke bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˜		
	2 - Medlemi Usbl		

Fasiliteter:

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Telefoni: Borettslaget er tilsluttet Telenoravtalen. Dette gir beboerne rabatt på tellerskrittene på telefonregningen.

Oppvarming: Fjernvarme. Brenselstillegg pr enhet. (En del av de månedlige utgiftene)

Ved salg der det er spm. om garasje følger andelen, må styret kontaktes.

Parkering: Gar. følger med noen leil., uteplass kan leies.

Dyrehold: Må godkjennes av styret.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld: Ikke vedtatt

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag	**Vår ref.:**	135/17	**Fødselsdato eier:**	21.02.1955
Grensestien 9 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	31.08.1958
1251 OSLO	**Eiere:**	Ryszard Wasowski, Elzbieta Wasowska		

Organisasjonsnr: 948 310 538

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Grensestien 9 A
1251 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1984
BRA: 58 m^2
BRA-i: 53 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	9	1	1

Supertakst
GNR: 191 BNR: 83 ANR: 17
Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS
roy@bekkesletten.no
41624600
Grensestien 9 A
1251 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/24850

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

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, og det er synlig muggsopp/svertesopp inne i vegg mot baderom.

Anbefalte tiltak fukt

Badet er fuktskadet og en oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader fukt: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid er nådd på opprinnelige vinduer.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftinger av opprinnelige vinduer på sikt.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Opprinnelig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert.

Vannledninger

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Opprinnelige vannrør bør pga alder vurderes utskiftet.

Vannbåren varme

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid på radiatorer og radiatorrør er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Opprinnelige radiatorer og radiatorrør bør vurderes utskiftet.

Våtrom

Oppsummering av overflater
Det mangler noen fliser og det er noen løse fliser på innmurt badekar.

Anbefalte tiltak overflater
Noen fliser på innmurt badekar anbefales utbedret.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Rørføringer gjennom gulv og vegger bør utbedres.

Oppsummering av sanitærutstyr
Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne. Dette medfører at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage.
Det er kun montert en inspeksjon/lufteluke i innmurt boblebadekar.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sisterne.
Det anbefales å montere en inspeksjon/lufteluke til i innmurt boblebadekar.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering
Innerdører er noe slitte.
Baderomsdør er noe fuktskadet.

Anbefalte tiltak
Innerdører anbefales utskiftet.

Øvrig: Radon

Oppsummering
Det er ikke forlagt noen radonmåling.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i leiligheten.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: El. varme

Oppsummering
Ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.11.2024	**28.1.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Elzbieta Teresa Wasowska**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Ryszard Wasowski**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Roy Bekkesletten**	Telefon:	**41624600**
Firma:	**Takstmann Roy Bekkesletten AS**	Epost:	**roy@bekkesletten.no**
Adresse:	**Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**		

Egne premisser:
Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.
Det er foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Grensestien 9 A, 1251 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**191**	Bruksnr:	**83**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**17**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1984 - Tatt i bruk dato, ifg. eiendomsverdi.no.**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende panel. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	58	53	5	0	8
Totalt m²	**58**	**53**	**5**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	53	50	3	Entre, bad, stue/kjøkken og soverom. Himlingshøyde er ca 2,34 m - ca 2,38 m.	Bod.
Totalt m²	**53**	**50**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
1 utebod. BRA-e (eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg på kjøkken uten å påvise avvik.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Delvis innglasset terrasse

Type	Terrasse

Delvis innglasset terrasse. Størrelse ca 8 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassegulv er i fra 2023.

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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags og 3-lags glass og trekarmer. Malt ytterdør med glass og trekarm. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er ifra 1983, 2014 og 2021.
Balkongdør er ifra 2023.
Ytterdør er ifra 2014.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Over halvparten av forventet levetid er nådd på opprinnelige vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utskiftinger av opprinnelige vinduer på sikt.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Stuegulvet har en ujevnhet på +/- 5 mm på kontrollerte steder.

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-1**

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, opplegg for oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og fliser mellom overskap og benkeplate.

Kjøkkeninnredning er ifra 2023.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
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?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprinnelig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2**

Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprinnelige vannrør bør pga alder vurderes utskiftet.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Hovedsikring på 40 amp.
5 kurser.
Overspenningsvern.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Sikringer er skiftet i 2023.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.10 Vannbåren varme

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

Over halvparten av forventet levetid på radiatorer og radiatorrør er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprinnelige radiatorer og radiatorrør bør vurderes utskiftet.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det ble skiftet motor på ventilasjonsanlegget i 2025.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent alder på badet. Det er lagt "flis- på- flis" på badet i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
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 mangler noen fliser og det er noen løse fliser på innmurt badekar.	
Anbefalte tiltak overflater	
Noen fliser på innmurt badekar anbefales utbedret.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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**
Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Rørføringer gjennom gulv og vegger bør utbedres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med servant, servantskap, speliskap, veggmontert wc og innmurt boblebadekar.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne. Dette medfører at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage. Det er kun montert en inspeksjon/lufteluke i innmurt boblebadekar.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sisterne. Det anbefales å montere en inspeksjon/lufteluke til i innmurt boblebadekar.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
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?	Ja
Oppsummering av fukt	**TG-3**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, og det er synlig muggsopp/svertesopp inne i vegg mot baderom.	
Anbefalte tiltak fukt	
Badet er fuktskadet og en oppgradering må påregnes.	
Utbedringskostnader fukt	**150 000 - 300 000**

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte- og profilert innerdør.

Oppsummering av øvrig TG-2

Innerdører er noe slitte.
Baderomsdør er noe fuktskadet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innerdører anbefales utskiftet.

6.14 Øvrig: Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse

Laminat og fliser ifra 2023.

Oppsummering av øvrig TG-1

6.15 Øvrig: Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse

Malte flater, malt strie og tapet.

Oppsummering av øvrig TG-1

6.16 Øvrig: Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse

Malte flater.

Oppsummering av øvrig TG-1

6.17 Øvrig: El. varme

Beskrivelse

Det er varmekabler på bad og i entré, ifra 2023.
Det varmematter i stue, ifra 2023.

Oppsummering av øvrig TG-IU

Ikke vurdert.

6.18 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering av øvrig TG-2

Det er ikke forlagt noen radonmåling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i leiligheten.

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.24 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik St. Hanshaugen
Oppdragsnr.	5-0415/24
Selger 1 navn	Elzbieta Teresa Wasowska
Selger 2 navn	Ryszard Wasowski
Gateadresse	Grensestien 9A
Poststed	OSLO
Postnr	1251

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 11
Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Tryg
Polise/avtalenr.: 7141412

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0415/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Overflate oppussing (fils på flis)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Varmematte ingang og stue bytte av sikringer
Arbeid utført av: K81 elektroservoce As

Filer
1.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0415/24

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av fagjært
Beskrivelse	ny drenering ble laget i 2021
Arbeid utført av	Grenseborettslag

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0415/24

Tilleggskommentar

Leiligheten ble oppussing i 2023. Hele kjøkkenet ble byttet ut, og det ble lagt 60x60 fliser. Vegger og tak ble sparklet og malt. I stuen ble det lagt varmematte og nytt laminatgulv, og både vegger og tak ble sparklet og malt. Soverommet ble sparklet og malt, og nytt gulv ble lagt. I inngangspartiet ble det installert varmekabel og lagt fliser. Bad flis på flis. Nytt sikringer.

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 forsikringsgiver sitt 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 forsikringsgiver 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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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.

Document reference: 5-0415/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elzbieta Wasowska	c221bfb25c1cd7006d955b9 4169a65bad6e7c150	12.11.2024 19:12:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ryszard Wasowski	294ee6748158e881a0f50c1 f3543fc1482fa0be0	12.11.2024 19:10:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 5-0415/24

- 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

nets



INNKALLING 2024

Grensen Borettslag

Mandag 13.05.2024 kl. 18:00
Storstua Åsbråten Sameie

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Grensen Borettslag

Tid og sted: Mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - Storstua Åsbråten Sameie

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 IN-ordning

5.2 Lysmaster utstyres med sensor

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til 473 000 kroner, og at fordelingen foretas av styret. Honoraret gjelder for styreperioden 2023/2024 og kostnadsføres i i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 473 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 IN-ordning

Ibrahim Zaman foreslår på vegne av sin far Haider Zaman (begge er andelseiere): IN ordning(individuell nedbetaling) av fellesgjelden.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det ikke etableres en IN ordning da det er knyttet ekstraordinære administrasjons- og oppfølgingskostnader til en slik ordning.

Forslag til vedtak: IN ordning blir ikke etablert

5.2 Lysmaster utstyres med sensor

Ibrahim Zaman foreslår på vegne av sin far Haider Zaman (begge er andelseiere): lysmaster blir byttet ut til med en sensor som skrus på dersom noen går forbi og ikke at de er på hele natta. Her er det 2 fordeler: økonomisk i lengden og de som har innsovningsvansker vil kunne unngå det når er mørk. Dette vil også føre til at sovehormon melatonin ikke vil bli forstyrret.

Styrets innstilling: Gatebelysningen i borettslaget eies av Oslo kommune, og er ikke en del av styrets forvaltningsansvar. Andelseier kan ta dette opp med Oslo kommune på eget initiativ.

Forslag til vedtak: Andelseier tar selv kontakt med Oslo kommune for å løfte denne saken.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Beate Framdal (2022-2024) - på valg
Nestleder, Øystein Sørensen (2022-2024) - på valg
Styremedlem, Rita Kristin Nilsen Krosl (2022-2024) - på valg
Styremedlem, Marius Møller Solgård (2023-2025)
Styremedlem, Bahar Assad (2023-2025)
Varamedlem, Norunn Margrethe Masumbuko Kjenstad (2023-2024) - på valg
Varamedlem, Frank Johansen (2023-2024) - på valg
Varamedlem, Silje Marie Bunæs (2023-2024) - på valg
Varamedlem, Ferdinand Fjeldvik (2023-2024) - på valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget for perioden 2024-2026.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2026.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 878 471**	**2 911 822**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	631 419	1 366 065
Tilbakeføring av avskrivning	94 033	73 971
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-176 618
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-288 272	-339 874
Endringer i andre langsiktige poster	-61 956	43 104
B. Årets endring disponible midler	**375 224**	**966 649**
C. Disponible midler	**4 253 695**	**3 878 471**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 176 525	5 067 712
Kortsiktig gjeld	-922 830	-1 189 241
C. Disponible midler	**4 253 695**	**3 878 471**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Grensen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 610 932	13 146 183	13 138 351	13 513 004
Sum leieinntekt		**13 610 932**	**13 146 183**	**13 138 351**	**13 513 004**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	166 575	150 000	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	3	39 704	0	0	0
Diverse inntekt	4	40 530	103 509	70 000	183 188
Sum annen inntekt		**246 809**	**253 509**	**70 000**	**183 188**
Sum inntekt		**13 857 740**	**13 399 692**	**13 208 351**	**13 696 192**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	63 027	63 027	59 000	59 000
Styrehonorar	5	447 000	447 000	447 000	474 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	94 033	73 971	51 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 093 775	3 557 172	2 987 412	3 120 000
Kostnad eiendom/lokale	7	2 346 422	2 327 327	2 306 668	2 388 490
Kommunale avgifter/renovasjon		2 199 564	1 839 585	2 119 000	2 600 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	49 850	56 862	20 000	56 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	124 685	109 412	124 001	56 502
Reparasjon og vedlikehold	10	1 725 292	788 790	1 242 001	847 493
Revisjonshonorar		13 509	12 638	17 000	13 000
Forretningsførerhonorar		303 237	294 691	316 000	320 000
Andre honorar		207 103	212 586	210 000	227 737
Kontorkostnad		42 572	17 117	35 701	44 002
TV/bredbånd		1 201 368	1 052 037	970 000	1 300 000
Salg og reklamekostnad		0	0	4 000	0
Kontingent og gaver		59 700	59 700	62 000	63 000
Forsikring		967 262	869 838	967 000	1 014 000
Andre kostnader		102 651	78 760	121 500	100 500
Andel av driftskostnad i sameie	3	0	53 829	0	0
Sum kostnad		**13 041 050**	**11 914 341**	**12 059 283**	**12 683 724**
Driftsresultat		**816 691**	**1 485 351**	**1 149 068**	**1 012 468**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		210 828	135 477	90 000	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	22 252	10 740	0	0
Rentekostnad		418 352	265 488	331 562	456 392
Andel av rentekostnad i sameie	3	0	15	0	0
Netto finansposter		**185 272**	**119 285**	**241 562**	**456 392**
Årsresultat		**631 419**	**1 366 065**	**907 506**	**556 076**
Overført til/fra annen egenkapital		631 419	1 366 065	0	0

Resultatregnskap 2023 Grensen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
SUM OVERFØRINGER		**631 419**	**1 366 065**	**0**	**0**

135 Grensen Borettslag Org. nr 948310538

Balanse 2023 Grensen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	2 328 461	2 328 461
Bygninger	6	86 859 972	86 859 972
Garasjer	6	2 978 500	2 978 500
Andre fellesanlegg	6	882 388	903 394
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 916 686	3 854 730
Andre driftsmidler	6	2 292 270	2 365 298
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	12	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		**99 864 610**	**99 896 687**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		106 681	76 454
Kundefordringer		31 920	31 920
Andre kortsiktige fordringer		0	8 657
Forskuddsbetalte kostnader		65 783	390 894
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 972 141	4 559 787
Sum omløpsmidler		**5 176 525**	**5 067 712**
SUM EIENDELER		**105 041 135**	**104 964 399**

Balanse 2023 Grensen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 900	19 900
Sum innskutt egenkapital		**19 900**	**19 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		59 704 185	59 072 766
Sum opptjent egenkapital		**59 704 185**	**59 072 766**
Sum egenkapital	**13**	**59 724 085**	**59 092 666**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	7 130 020	7 418 292
Borettsinnskudd		37 264 200	37 264 200
Sum langsiktig gjeld		**44 394 220**	**44 682 492**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 084	16 914
Leverandørgjeld		328 923	665 808
Påløpne renter		2 579	1 908
Annen kortsiktig gjeld		576 244	504 612
Sum kortsiktig gjeld		**922 830**	**1 189 241**
Sum gjeld		**45 317 050**	**45 871 733**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**105 041 135**	**104 964 399**
Pantstillelser	15	44 394 220	44 682 492

Sted:_____ Dato:_____

Beate Framdal Styreleder	Øystein Sørensen Nestleder	Rita Kristin Nilsen Krosl Styremedlem
Bahar Assad Styremedlem	Marius Møller Solgård Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 632 428	8 632 428
3609 Leie parkering	27 720	32 875
3614 Brenselsinntekter	2 875 116	2 765 244
3617 Leietillegg Kabel-TV	0	993 408
3618 Leietillegg strøm	200 323	12 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 041 168	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	404 595	247 696
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	291 102	339 052
3690 Andre leieinntekter	138 480	123 480
Sum	**13 610 932**	**13 146 183**

Konto 3690 Andre leieinntekter er vasketillegg.

Note 2 - Tilskudd

Gjelder tilskudd fra Oslo kommune for innfrastuktur til elbillading.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
3987 Netto overskudd driftssameie	39 704	0
6394 Netto underskudd driftssameie	0	53 829
8056 Andre finansinntekter i sameie	22 252	10 740
8175 Andel finanskostnader i sameie	0	15
Sum	**61 956**	**-43 104**

Borettslaget eier 33,33 % i driftssameie Åsbråten. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne ihht eierprosent. Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	40 530	103 509
Sum	**40 530**	**103 509**

Konto 3990 er inntekt for leie av plass til basestasjon.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	63 027	63 027
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	447 000	447 000
Sum	**510 027**	**510 027**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeeiendomm	Garasjer	Ny lekeplass	Ladestolper til EL-bil	Ladestoper og ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	196 054	86 904	94 791
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	14 005	26 449	30 209
Årets avskrivninger :	0	0	0	21 006	11 335	12 500
Anskaffelsesår :	1986	1983	1983	2014	2016	2016
Antatt levetid i år :				10	10	10

	Fundament til ladestasjoner	Søppelmolokker	Fundament til Søppelmolokker	Gjesteparkering	Granittmur gjesterparkering	Terrasse med rekkverk - tunet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 563	0	0	0	0	15 507
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 796	1 793 331	250 513	431 313	68 250	80 743
Årets avskrivninger :	6 536	0	0	0	0	6 417
Anskaffelsesår :	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antatt levetid i år :	10					15

	El-opplegg belysning parkering	Infrastruktur for elbillading	Infrastruktur for elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 464	782 046	90 280	86 338
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 464	782 046	90 280	86 338
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 390	0	40 124	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	45 074	782 046	50 156	86 338
Årets avskrivninger :	6 146	0	30 093	0
Anskaffelsesår :	2021	2021	2022	2022
Antatt levetid i år :	10		3	

Borettslaget består av 199 andeler, og en enhet i eie.
Eiendommer er oppført på g.nr 191, b.nr 83 og 84 i Oslo kommune. Byggeår 1983/84. Eiertomt på 41 250 kvm..
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr.82260484.

Noter årsregnskap 2023 Grensen Borettslag

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 876 092	1 755 000
6341 Brannalarm	35 786	39 649
6360 Annet renhold	54 808	55 826
6361 Fast renhold	157 895	140 868
6362 Skadedyrutryddelse	56 864	109 391
6364 Matteleie	32 071	19 955
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	6 255
6392 Containerleie/tømming	131 760	196 790
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 148	3 593
Sum	**2 346 422**	**2 327 327**

Konto 6360 Annet renhold er skuring og boning samt innkjøp av vaskemidler til styrekontoret.

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	23 362	30 567
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS	26 488	26 295
Sum	**49 850**	**56 862**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	2 437	1 912
6525 IT utstyr	0	5 838
6540 Inventar	47 048	22 603
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 600	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	26 651	29 064
6552 Driftsmateriell	769	7 396
6583 IT-lisensavgift	45 180	42 600
Sum	**124 685**	**109 412**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	772 926	15 958
6602 Vedlikehold VVS	177 143	77 352
6603 Vedlikehold elektro	131 713	177 393
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	118 577	109 659
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	74 929	80 017
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	163 559	170 323
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	9 417	0
6642 Snekkerarbeid	3 582	17 753
6643 Glassarbeid/Vindu	47 568	19 635
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	722
6648 Vedlikehold dører og porter	205 879	99 978
Sum	**1 725 292**	**788 790**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

135 Grensen Borettslag Org. nr. 948310538

Note 11 - Aksjer og andeler

Totalt antall aksjer i Søndre Holmlia Fritidssenter:	410	a kr 1.000,-	Nedskrevet til	Kr 10.000,-
Totalt antall aksjer i Multinett AS:	20	a kr 150,-		Kr 3.000,-
Til sammen				Kr 13.000,-

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige lån konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel i Søndre Holmlia Fritidssenter på 410 aksjer pålydende kr. 1.000,-, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr. 10.000,-, da aksjenes reelle verdi lå langt under pålydende.

Note 12 - Langsiktige fordringer

Konto 1390 Er investeringskapital til investering av ny marskinpark i Åsbråten Sameie.

Noter årsregnskap 2023 Grensen Borettslag

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 900	0	19 900
Sum innskutt egenkapital	**19 900**	**0**	**19 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	59 072 766	631 419	59 704 185
Sum opptjent egenkapital	**59 072 766**	**631 419**	**59 704 185**
Sum egenkapital	**59 092 666**	**631 419**	**59 724 085**

135 Grensen Borettslag Org. nr. 948310538

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**93727000192**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	6.60 %
Betingelser:	Ny nedbetalingplan med nye forfall mottatt
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	10 120 000
Lånesaldo 01.01:	7 418 292
Avdrag i perioden:	288 272
Lånesaldo 31.12:	**7 130 020**
Saldo 5 år frem i tid:	5 584 482

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727000192	1	74 658	74 658
	11	40 755	448 305
	33	39 851	1 315 083
	9	39 524	355 716
	20	39 111	782 220
	18	38 862	699 516
	10	38 746	387 460
	4	37 776	151 104
	4	36 892	147 568
	9	36 507	328 563
	1	35 786	35 786
	2	35 373	70 746
	16	35 325	565 200
	4	34 201	136 804
	1	32 827	32 827
	1	31 721	31 721
	18	29 165	524 970
	20	28 416	568 320
	12	28 089	337 068
	5	27 272	136 360

Noter årsregnskap 2023 Grensen Borettslag

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	7 130 020
Innskuddskapital	37 264 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**44 394 220**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**93 049 320**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 37.264.640,-.

135 Grensen Borettslag Org. nr. 948310538

Resultat og balanse med noter for Grensen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grensen Borettslag

Styreleder	Beate Framdal (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Bahar Assad (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Marius Møller Solgård (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Rita Kristin Nilsen Krosl (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Øystein Sørensen (sign.)	10.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Grensen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grensen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: GBSJ5-XD1V8-ULDLZ-MHO11-AYF5A-6KFKB

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: GBSJ5-XD1V8-ULDLZ-MHO11-AYF5A-6KFKB

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-19 09:53:24 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GBSJ5-XD1V8-ULDLZ-MHO11-AYF5A-6KFKB

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 orginalen?
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**

Årsmelding 2023 - Grensen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Beate Framdal
Nestleder, Øystein Sørensen
Styremedlem, Rita Kristin Nilsen Krosl
Styremedlem, Marius Møller Solgård
Styremedlem, Bahar Assad
Varamedlem, Norunn Margrethe Masumbuko Kjenstad
Varamedlem, Frank Johansen
Varamedlem, Silje Marie Bunæs
Varamedlem, Ferdinand Fjeldvik

Styret i Grensen Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Grensen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Grensen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948310538
Grensen Borettslag består av 199 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Grensen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82260484. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Grensen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Aktiv Areal står for kontroll av lekeplassene. Mindre avvik utbedres av vaktmesterne, alvorlige avvik utføres av autoriserte fagfolk.

Kontroll av el-anlegg foretas av EL-Kontakten AS.

Borettslaget har også en løpende avtale med Anticimex vedrørende skadedyr, og skadedyrkontroll både på fellesområder og i boenhetene.

Styrets arbeid

I perioden er det avholdt elleve styremøter og det er behandlet omlag100 saker. Styret har også tatt i bruk Teams slik at møter kan avholdes digitalt.
Arbeidsutvalget, som består av styreleder, nestleder og sekretær, har gjennomført fire møter. Samt at det er gjennomført en ordinær generalforsamling.

I forbindelse med prosjektering av fasade-og vedlikeholdsprosjektet er det avhold to informasjonsmøter for andelseiere og beboere.

Det er også gjennomført flere arbeids-og prosjekteringsmøter om innholdet i prosjektet, og søknadsprosesser til Enova AS i samarbeid med Energiconsult AS.

Økonomi

I samsvar med regnskapsloven §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Usbl har utviklet en indikatormodell som måler borettslaget likviditet, og for Grensen Borettslag er vår målt til å være god.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kroner: NOK 631 419.-

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kroner: NOK 4 253 695.-

Med unntak av økningen på brensel grunnet de skyhøye strømprisene det siste året, har ikke styret økt den delen av felleskostnadene som er knyttet til drift- og vedlikehold. Styret har ingen planer om å øke disse i inneværende år, men det må understrekes at kostnadene på varer og tjenester, stiger hvert år på grunn av indeksreguleringen. Det betyr at forsikringspremiene øker, forretningsfører hever sine takster og det gjør også eksterne firmaer som vi kjøper varer og tjenester fra.

I 2023 ble det solgt åtte boenheter, og det har vært tre familieoverføringer. Vi leser stadig i avisene at prisen på OBOS-leilighetene stiger og stiger, men det gjør også Usbl-leilighetene her på Åsbråten. Prisen på to-roms ligger nå på mellom 2.9 millioner kroner til over 3.1 millioner kroner. Rekkehus og større leiligheter nærmer seg fire millioner.

Tun 1:

G 2 - to-roms 2 900 000 millioner

G 3 - 4-roms 3 700 000 millioner kroner

G 7A – 3-roms 3 550 000 millioner kroner

G 9E – to-roms 3 135 000millioner kroner

Tun 2:

G 14D - to-roms 3 000 000 millioner kroner

G 25 – tre-romst 3 530 000 million kroner

Tun 4:

G 48B – to-roms 3 335 000 millioner kroner

G 48D – treroms 3 785 000 milloner kroner

Borettslagets bygningsmasse her fra 1983. En del av de byggtekniske løsningene ville ikke bli valgt i dag. I dag er kravene på det som omtales som TEK 17. Det betyr at vi burde hatt vegger med minst 50 centimeter isolasjon. «Alle» som bor her vet at

For å sikre en forsvarlig drift av borettslagets vedlikeholdsbehov har Grensen Borettslag systemet Bevar Vedlikehold. Dette innebærer at digitaliseringen av borettslagets FDV – forvalting, drift-og vedlikeholds-dokumentasjon er kommet godt i gang. Men dette er et dokument som kontinuerlig må oppdateres.

Borettslaget har i 2023 bare hatt mindre utskiftinger av dører og vinduer. Det har vært en del forsikringssaker i 2023, og som er knyttet til vann- og fuktskader. En av de større skadene skyldes lekkasjer fra utett tak og manglende fuktsperre i vegg. Skadene som nå rapporteres tilskrives av borettslagets trebebyggelse har nådd sin tekniske levetid.

I likhet med tidligere år, skiftes vinduer og dører etter behov.
Det samme gjelder for ventilasjonssystemene. Utbedringene/utskiftinger foretas av Byggmester Eriksson & Kanalrens As.

Prosjekter

Våren 2023 ble det innhentet tilbud fra aktuelle leverandører som kunne ta en analyse av borettslagets tekniske tilstand. Rapporten danner grunnlaget for fremtidig vedlikeholdsbehov, med en analyse som har gitt svar på hva vi bør gjøre og kan gjøre i henhold til borettslagets bygningsmasse. Som kjent falt valget på Opak AS.

Bygningsingeniører og ingeniører innen bygningsfysikk (Energiconsult) har i samarbeid med Opak AS lagt frem en tiltaksplan for trehusbebyggelsen og for blokkene.

Det er også laget tiltak for energieffektivisering som har utløst kr 21 462 500 i støtte fra Enova.
Tiltaksplan, inkludert en risikoanalyse om hva som skjer hvis vi ikke gjør noe, er blitt presentert på to informasjonsmøter for andelseierne.
Spørsmål rettet mot fordelingsnøkkel av hvem som skal dekke økningen av felleskostnadene knyttet til de respektive alternativene i dette vedlikeholds- og faseprosjektet har også vært gjenstand for juridisk vurdering.

På oppdrag fra andelseiere er det også blitt utredet kost og nytte knyttet til å investere i solcelleanlegg, samt hvordan mangel på installering av solcelleanlegg vil påvirke støtten fra Enova

Ekstra-ordinær generalforsamling ble avholdt onsdag 24. april. Der ble det stemt over 3 alternativer.

Alt 1:
Det tas ikke opp lån for å gjennomføre de foreslåtte vedlikeholdstiltakene, og vedlikehold gjennomføres i henhold til vanlig drift og vedlikehold i borettslaget

Alt 2:
Styret gis fullmakt til å ta opp lån inntil kr 55 000 000.- for å gjennomføre tiltakene som er beskrevet i Alternativ 2 – Trehusbebyggelsen

Alt 3:
Styret gis fullmakt til å ta opp lån inntil kr 85 000 000.- for å gjennomføre tiltakene som er beskrevet i Alternativ 3 – Blokker og trehusbebyggelsen

Siden fristen for utsendelse av innkallingen til ordinær generalforsamling den 13.mai var 15.april, er utfallet av resultatet fra den ekstraordinære generalforsamlingen ukjent i skrivende stund.

Arbeidet med vedlikeholds- og fasadeprosjektet har vært den mest ressurskrevende saken styret har brukt tid på siste året. Inkludert møter med Opak AS, arbeidsmøter,

forberedelser til informasjonsmøter og ekstra ordinær generalforsamling, er det nedlagt om lag 70 arbeidstimer

Annet vedlikehold/service

Postkasseaksjonen
Dette er nå lagt inn som en fast rutine, der styret med jevne mellomrom deler ut skjema for postkasseskilt. Vi er alle tjent med at borettslaget fremstår som ryddig og ordentlig. Løse avrevne ark eller post-It-lapper ser ikke bra ut, og kan være vanskelig for postmannen å lese.

I våres ble alle borettslagets nedgravde søppelanlegg vasket, noe som gjøres minst en gang i året, helst på vårparten. På grunn av problemer med is og snø, ble rengjøringen foretatt i sist vister.

Som service overfor andelseiere kommer det også en komprimatorbil som samler opp alt som ikke er husholdningsavfall, samt elektronikk og hvitevarer.

UTVIKLING AV BOMILJØET

Et borettslag handler mer enn det å bare bo, det handler også om trivsel og et bomiljø som er levende og har gode fasiliteter for alle. Nye generasjoner flytter inn og ønsker noe mer enn bare en adresse, og spesielt småbarnsfamilier.

Grensen borettslag har utviklet følgende tilbud som har til hensikt å bidra til et godt bomiljø: Grillhytte (Grensenbua), Gjestehuset – det gamle vaskeriet på Tun 2 – og Fellesen.

Det er utviklet samme regler for bruk av Fellesen som for Gjestehuset, men med hensiktsmessige justeringer.
Booking-systemet er endret, da vi erfarte at den digitale løsningen ble dyrere, samt at det ofte oppsto teknisk feil.
Andelseiere/beboere som ønsker å benytte Gjestehuset eller Fellesen gjør dette gjennom å sende mail. Rutinen om å signere kontrakten som bekrefter utlånsreglene er den samme.

GRØNTGRUPPER OG TUNKONTAKTER

Det er igjen opprettet tunkontakter, og disse er fordelt på styremedlemmer og

varamedlemmer, da dette er en fin måte å holde kontakt med beboerne på, samt at

tunkontakten har forankring i styret.

INFORMASJON

Informasjon til beboerne sendes ut på flere måter, blant annet informasjonsskriv i

postkassene, på nettstedet vårt www.grensestien.no, og våre egne interne nyhetsbrev som inneholder nyttig og viktig informasjon fra styret.

Særskilt viktige informasjonsskriv legges i postkassene når det er behov.

Borettslaget har også en egen Facebook-side. Denne er ment til både glede og nytte.

Sosiale medier handler om å ha dialog, så dette er ikke bare styret sin side, men en side for alle som bor i Grensen.

Vi ser at flere følger siden, også andre borettslag på Åsbråten, og er en fin måte og

utveksle informasjon. Samt at den også kan fungere som et lite utstillingsvindu for

eventuelle kjøpere. Vi får hyggelig tilbakemeldinger fra eiendomsmeglere for siden, da det som legges ut viser at borettslaget er et hyggelig sted å bo.

VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTER

Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Åsbråten Servicesentral. Tjenestene tilbys i henhold til en felles tjenesteleveringsavtale for alle tre eierne av sameiet, med individuelle kravspesifikasjoner for hvert enkelt borettslag. I tillegg kjøpes tjenester som ikke dekkes av servicesentralen av eksterne tilbydere, for eksempel vask av søppelcontainere, og vask av trapper og oppganger i blokkene.

Åsbråten Servicesentral har som mål å levere effektive tjenester.

Styret har jevnlig kontakt med lagets vaktmester knyttet til den daglige driften, og en gang i året foretas det en evaluering av tjenesteleveringsavtalen mellom Grensen borettslag og Servicesentralen.

Leder av styret, sammen med nestleder, representerer Grensen borettslag på eiersiden på møtene i Sameiet.

TRAPPEVASK

Trappevask i blokkene/Grensestien 12 utføres av Ren AS og belastes beboerne i blokkene gjennom felleskostnadene. Rengjøringsbyrået sørger for skifting av matter, og har som oppdrag å bone gulvbelegget i oppgangen og trappene i blokkene.

STYREKONTOR

Normalt vil styret har gjennomføre ordningen med" åpent styrekontor", hvor

styremedlemmer holder kontoret i G28 åpent annenhver mandag
kl. 18-19 (1., 3. og ev. 5. mandag i måneden).

Utenom styrekontorets åpningstider ytes det service til andelseiere/beboere, som

spenner seg fra å skrive ut gjesteparkeringstillatelser/ elektronisk registrering av gjestende biler, hjelp til ladestasjoner, varsling til Servicesentralen om hendelser.

Styret har også håndtert og besvart over om lag 600 henvendelser som er kommet på mail, og på Facebook. I tillegg kommer telefonhenvendelser.

For å tilby et kontaktpunkt utover fysisk oppmøte på åpent styrekontor, ble det 2022 etablert en ordning med styretelefon. Denne betjenes mandag til fredag fra kl.17.00 til 20.00.

Ønsker man for eksempel å registrere gjester som skal være på besøk i over 24 timer, er det nå bare å sende en sms til styretelefonen med nødvendig informasjon.

BARNE-OG UNGDOMSSENTERET PÅ HOLMLIA – BUSH

Grensen borettslag er medeier i Barne- og ungdomssenteret på Holmlia AS som arbeider med mange ulike aktiviteter hovedsakelig rettet mot barn og ungdom på Holmlia.

Dette sier de om seg selv: «På barne og ungdomssenteret på Holmlia (BUSH) tilbyr vi unge mennesker muligheten til å utrykke seg kreativt i fritiden deres. For ett medlemsgebyr på kr 50,- per kalenderår (uendret siden 1990), har fritidsklubb medlemmer tilgang til alle våre aktiviteter under åpningstiden. Medlemskapet inkluderer

også medlemskap i Åsbråten idrettslag. Vi synes at det er viktig at alle ungdom og barn får mulighet til å delta på aktivitetene våre uten at økonomi skal være en hindring.»

Se også nettsidene deres: bush.no
Nestleder Øystein Sørensen er for tiden styremedlem i BUSH.

MULTINETT AS

Borettslaget er medeier i Multinett AS. Multinett er borettslagenes eget selskap, og har som formålet er å fremforhandle best mulige avtaler innenfor radio, TV og telekommunikasjon for beboerne på Holmlia. Pr. i dag leveres f.eks. radio- og TV- signaler til ca 5 200 husstander i de 40 lagene som eier selskapet på Holmlia, samt eksterne kunder på Fiskevollen, Ljanskollen, Ljan og Ulvøya. Multinett eier et hybrid fiber/koakskabelnett (kabel-TV-nettet). Nettet bygges ut med fiber stadig lengre ut mot beboerne i hht økning i behovene. Grunnpakken for TV og bredbånd fra Telia betales som en del felleskostnadene i borettslaget. Fellestilbudet gjelder kun tjenester levert i kabel-TV-nettet, dvs. radio og TV, samt internettaksess (bredbånd).
Daglig leder Harald Grytten ønsket seg nye utfordringer, og valgte å si opp stillingen sin. Ny daglig leder er John Arild Jacobsen.

Du kan lese er om Multinett på: www.multinett.no

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Grensen Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - Storstua Åsbråten Sameie

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

GRENSEN BORETTSLAG

Vedtekter

for

Grensen borettslag Org. nr. 948 310 538,

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 15. februar2006, med senere endringer og sist i ordinær generalforsamling 2. mai 2016.

Disse vedtekter er utarbeidet av Styret og vedtatt av ekstraordinær generalforsamling den 15. februar 2006 etter at ny Lov om burettslag trådte i kraft 15. august 2005.

Kapittel	Dato for endring	Beskrivelse av endring
Hele	15-02-2005	Vedtatt i ordinær generalforsamling etter ny lov om burettslag trådte i kraft 15. august 2005
10-1 (1)	19—04-2010, ordinær generalforsamling	Endring vedtatt i ordinær generalforsamling: «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av èn styreleder og fire andre medlemmer og minst tre varamedlemmer»
5-1 (10)	29-04-2014, ordinær generalforsamling	Nytt punkt, vedtatt i ordinær generalforsamling: «Andelseier som har tremmegulv på terrassen skal vedlikeholde dette gulvet. Vedlikeholdet består i å vaske samt påføre beis eller treolje 1 gang pr. aå. Tremmegulvet bør også løftes opp for å rengjøre membranen under med vann eller kosting hver vår og høst».
6-4	02-05-2016, ordinær generalforsamling	Andelseier har, etter skriftlig søknad til styret, adgang til å montere gasskomfyr i boligen. Følgende regler gjelder for dette: • Max 20 kg gass i hver boenhet. • Gasskomfyren monteres og installeres av autorisert montør. • Service og vedlikehold utføres av bruker i hht produktbeskrivelsen. • Gassalarm med sirene skal monteres. • Innendørs slange kan maksimalt være1,5 m lang og skiftes ut minst hvert tredje år. • Oppbevaring av gass under bakkenivå er ikke tillatt.

Innhold side

No table of contents entries found.

INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Grensen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, tilknytningsforhold og forretningsførsel

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

(3) Styret velger forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med Lov om Burettslag § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune, og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(5) En spesialleilighet for bevegelseshemmede, andel 147, er i henhold til Lov om Burettslag § 4-2 (1), 5. punkt, belagt med følgende klausulering:

- Denne leilighet er en spesialtilpasset kollektivleilighet tilpasset bevegelseshemmede og er øremerket Oslo kommune.
- Denne leilighet skal brukes i hht formålet med spesialtilpasningen.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har borettslaget, dernest andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr. Lov om Burettslag § 4-15, første ledd.

VEDTEKTER FOR GRENSEN BORETTSLAG

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret fastsetter vanlige husordensregler for borettslaget herunder regler for dyrehold, hageparseller, trafikk og parkering, m.m.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for en periode av inntil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person. I slike tilfeller skal Styret holdes informert om hvem som bor i boligen.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke selv kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som:

- vinduer,
- rør med unntak av rør inne i vegg eller kanal,
- stoppekraner med unntak av stoppekraner inne i vegg eller kanal,
- sikringsskap inne i leiligheter, sikringer/sikringsholdere, ledninger med tilbehør og varmekabler,
- del av ventilasjonssystem inne i leilighet,
- inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater,
- innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som:

- rør med unntak av rør inne i vegg eller kanal,
- stoppekraner med unntak av stoppekraner inne i vegg eller kanal,
- sikringsskap inne i leiligheter, sikringer/sikringsholdere, ledninger med tilbehør og varmekabler,
- del av ventilasjonssystem inne i leilighet,
- inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater,
- tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplate,
- skillevegger, listverk,
- skap, benker,
- innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk ved inngangspartier, og på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

VEDTEKTER FOR GRENSEN BORETTSLAG

(6) Alle endringer, reparasjoner og ny montasje skal være utført i hht gjeldende lover og forskrifter og god byggeskikk.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Lov om Burettslag §§ 5-13 og 5-15.

(9) Andelseier som har fått tillatelse til å opparbeide hage eller bygge terrasse i hht vedtektenes kapittel 6 plikter å vedlikeholde hageanlegg, samt terrasse og eventuelt skillevegger/levegger/ gjerder, på en tilfredsstillende måte og slik at det fremstår som pent for laget. Bruk av slikt område må ikke skje på en måte som påfører bygningsmassen skade, f.eks. gjennom beplantninger nært inntil husvegg.

(10) Andelseier som har tremmegulv på terrassen skal vedlikeholde dette gulvet. Vedlikeholdet består i å vaske samt påføre beis eller treolje 1 gang pr. aå. Tremmegulvet bør også løftes opp for å rengjøre membranen under med vann eller kosting hver vår og høst

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Borettslaget skal holde vedlike:

- felles rør som er ført gjennom boligen, rør inne i vegg eller kanal, stoppekraner inne i vegg eller kanal,
- sikringsskap plassert utenfor boligen, ledninger,
- del av ventilasjonssystem som ikke er plassert inne i boligen,
- kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen,
- radiatorer o.a. som er del av felles varmeanlegg,

Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

- utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen,
- reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,
- sluk.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget – eller den borettslaget bestemmer – kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Andelseier skal ha melding i rimelig tid før det foretas tiltak som her nevnt.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Lov om Burettslag § 5-18.

6 ADGANG TIL Å ETABLERE HAGEANLEGG, TERRASSE ELLER ANDRE INSTALLASJONER

6-1 Privat hageparsell/uteplass/terrasse

Andelseier kan etter skriftlig søknad til styret gis tillatelse til å opparbeide hage o.l. under de forutsetninger som er gitt i husordensreglene.

6-2 Andre byggverk og installasjoner i hage

(1) Andelseier kan etter skriftlig søknad til styret gis tillatelse til å oppføre mindre bygg og installasjoner under gitte forutsetninger. Dette gjelder f.eks.:

- dukkehus/lekehus/veksthus,
- større lekeapparater,
- hundehus, luftegårder,
- osv.

(2) Det skal ved søknaden fremlegges målsatte skisser med profil og angivelse av lengde, bredde, høyde og plassering i området.

(3) I søknad til styret skal det gå frem hvem som er berørte naboer og bekreftes at alle berørte naboer er varslet om byggingen.

(4) Styret har fullmakt til å utarbeide og håndheve også mer detaljerte regler for slike byggverk i husordensreglene.

6-3 Fliser på betongstøp

Legging av fliser på betongstøp må utføres fagmessig og for andelseiers kostnad.

Andelseier har ansvar for å vedlikeholde både fliser og utbedre eventuelle betongskader som følge av flisleggingen.

6-4 Montering av gasskomfyr på kjøkken

Andelseier har, etter skriftlig søknad til styret, adgang til å montere gasskomfyr i boligen. Følgende regler gjelder for dette:

- Max 20 kg gass i hver boenhet.
- Gasskomfyren monteres og installeres av autorisert montør.
- Service og vedlikehold utføres av bruker i hht produktbeskrivelsen.
- Gassalarm med sirene skal monteres.
- Innendørs slange kan maksimalt være1,5 m lang og skiftes ut minst hvert tredje år.
- Oppbevaring av gass under bakkenivå er ikke tillatt.

7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller andre regler vedtatt på generalforsamling eller fastsatt av styret.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Lov om Burettslag § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9 SIKRING OG OVERVÅKING AV FELLESAREALER

9-1 Overvåking med TV-kamera

Styret kan iverksette tiltak for TV-overvåking av fellesarealer som er disponert til f.eks. parkering dersom dette anses nødvendig.

(1) Overvåkingen skal ha som eneste hensikt å sikre liv og verdier for laget og beboere.

(2) Overvåkingen skal etableres og utføres i hht. lov og forskrifter og personvernanbefalinger fra Datatilsynet inkludert nødvendige tillatelser eller konsesjoner for slikt.

(3) Signaler for TV-overvåking skal gå over et lukket nett som er rimelig sikret mot tapping av informasjon. Med lukket nett menes enten fysisk adskilt nett eller del av annet nett sikret på tilstrekkelig måte.

(4) Tilgang til materiale innsamlet gjennom slik overvåking skal kun gis på grunnlag av behov og i hht til overvåkingens hensikt.

(5) Overvåkningsanlegg kan etableres som del av fellesanlegg med andre lag i Åsbråten sameie eller med godkjent sikkerhetsfirma med nødvendige tillatelser.

(6) Alle overvåkede områder skal merkes tydelig i hht anbefalinger fra Datatilsynet.

9-2 Innleid vakttjeneste

Styret kan beslutte å inngå avtale med ekstern vakt-/vektertjeneste om sikring av fellesarealer m.m. gjennom patruljering.

10 STYRET OG DETS VEDTAK

10-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og fire andre medlemmer og **minst** tre varamedlemmer. Varamedlemmer skal rangeres i hht stemmegivningen ved valget.

(2) Dersom et styremedlem fratrer i perioden rykker automatisk første varamedlem inn som fast styremedlem.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Andre verv og ansvarsområder fordeles internt i styret.

10-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. Lov om Burettslag § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11 GENERALFORSAMLINGEN

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst 20 (en tiendedel) av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter Burettslova eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

11-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 11-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av Lov om Burettslag eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse. I slike tilfeller skal det protokollføres at vedkommende ikke deltar i behandlingen av den aktuelle saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Lov om Burettslag §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

(2) Dokumenter på papir-, elektronisk eller annet format; skal behandles, oppbevares og avhendes på en måte som ivaretar normalt personvern.

12-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

13-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. Lov om Burettslag § 7-12:

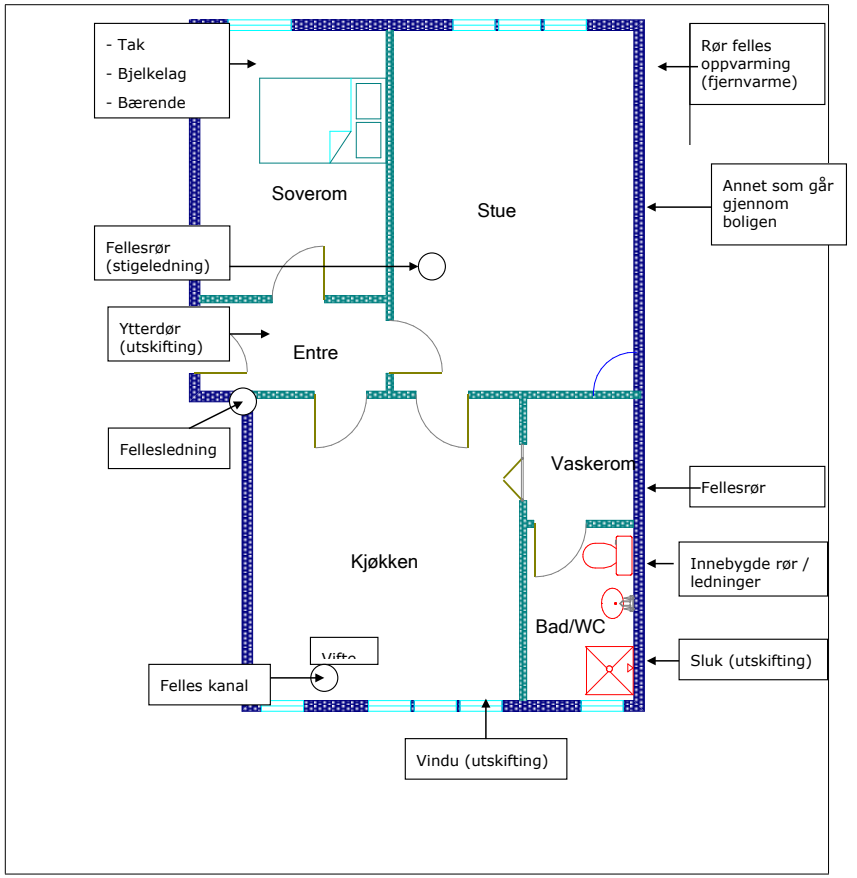
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

13-2 Forholdet til borettslovene

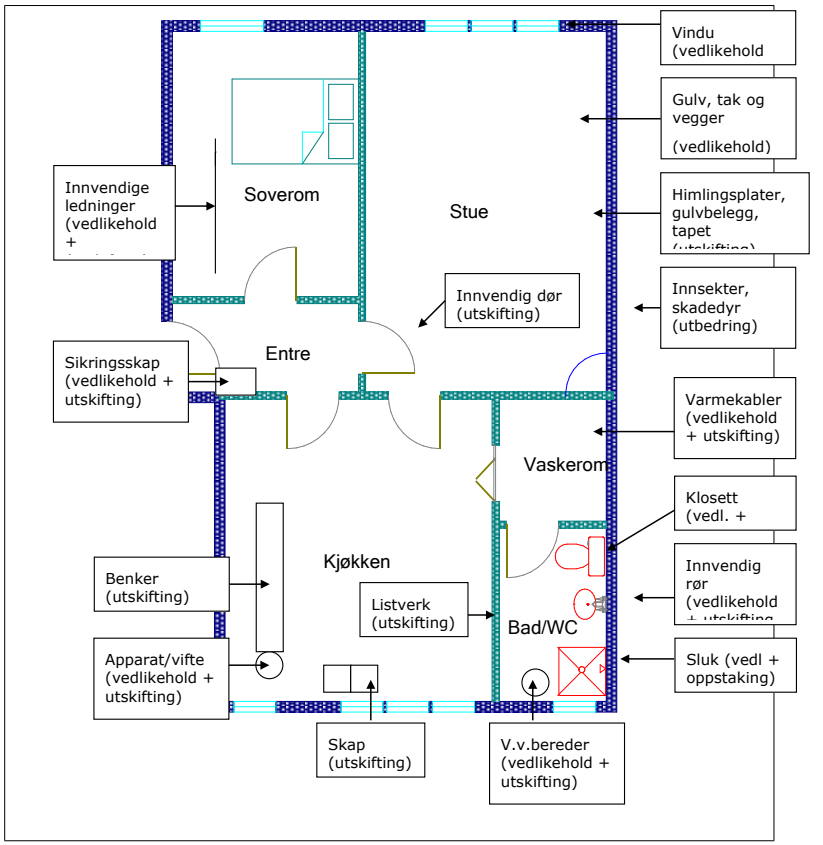
(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om Burettslag av 6.6.2003 nr 39 (Burettslova). Jfr. og Boligbyggelagsloven.

(2) Det samme gjelder alle aktuelle offentlige forskrifter hjemlet i norsk lov.

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



Innkalling til Ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Grensen Borettslag

NÅR: **Onsdag 24. April**
TID: **18:00 til 20:00**
STED: **Quality Hotell Entry («Mastemyr hotell»), Lienga 11, 1414 Kolbotn**

Saksliste

1 Konstituering
- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Vedlikeholds- og fasadeprosjekt
- 2.1 Valg av fremlagte vedlikeholdsalternativ

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Prosessen så langt

- OPAK laget en tilstandsrapport, med påfølgende tiltaksplan
- Vi har gått gjennom disse rapportene og fått prisestimat på det som må og bør gjøres i borettslaget
- Vi har gått nøye gjennom og kuttet kostnader der vi kan («Nice to do»)
- Vi har søkt og fått innvilget tilskudd fra Enova på totalt 21,46 MNOK
- Vi har kommet frem til 3 mulige løsninger for veien videre

Status på Borettslaget i dag

- Borettslaget er et andelslag, hvor alle andelseiere er gjensidig ansvarlig for vedlikeholdskostnadene i hele borettslaget
- Vi er sammen om å ivareta verdien på bygninger og eiendom, og alle er tjent med at hele borettslaget fremstår i best mulig tilstand
- Det er dessverre behov for mange vedlikeholdstiltak i borettslaget
- Trehusbebyggelsen er verst, og er på grensen av estimert levetid. Byggene har mange «må»-tiltak, grunnet blant annet fukt- og råteskader
- Blokkene er i bedre stand på grunn av materialene de er bygget i (betong og stålplater), samt at trevegger i blokkene (balkongsiden) er i hovedsak inntrukket og ligger beskyttet mot vær og vind

Alternativ 1 – Vedlikehold må gjøres uansett

- Styret har vedlikeholdsplikt for borettslaget. Det innebærer at vedlikeholdstiltak foretas innenfor vanlige driftsrammer
- Enkelte tiltak som er foreslått i tiltaksplanen, kan være tiltak som likevel gjennomføres innenfor disse rammene
- Rammene er ikke vide nok til at alle de foreslåtte tiltakene kan gjennomføres umiddelbart. Det betyr at de som må/kan gjennomføres tar lengre tid, og blir oftest dyrere. («Brannslukking»)

Fordeler og risiko

- Avvente i eks 6 mnd. for om rentenedgang kommer.
- Styret har vedlikeholdsplikt for borettslaget. Det innebærer at vedlikeholdstiltak foretas innenfor vanlige driftsrammer
- Enkelte tiltak som er foreslått i tiltaksplanen, kan være tiltak som likevel gjennomføres innenfor disse rammene
- Rammene er ikke vide nok til at alle de foreslåtte tiltakene kan gjennomføres umiddelbart. Det betyr at de som må/kan gjennomføres tar lengre tid, og blir oftest dyrere. («Brannslukking»)
- Avvente i eks 6 mnd. for om rentenedgang kommer.

Alternativ 2 – Trehusbebyggelsen

Tiltak

Tiltak ved trehusbebyggelsen

- Ny kledning, isolasjon og tilleggsisolering
- Utskifting av vinduer og balkongdører
- Utskifting av samtlige inngangsdører til småhus og rekkehus
- Tilleggsisolering av loft
- Ny taktekking på lavblokker, rekkehus og boder.
- Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.
- Ny overflatebehandling av balkonger
- Utbedring av alle platene i underkant/brannsikring
- Nytt gulv på svalganger
- Reservekraft (solcelleanlegg)
- Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter.

Prosjekt over lengre tid

- For å ta mindre lån her og nå, kan vi gjennomføre prosjektet fordelt over 2 faser
- Vi starter med trehusbebyggelsen
- Så tar vi blokkene i fase 2 (3-5 år)
- Fase 2 vedtas i så fall i fremtidig GF
- Alternativ avvente i eksempelvis 6 mnd. for om rentenedgang kommer. Vedtas i så fall i ny GF

Fordeler og risiko

- Fordeler
    - Kan ta opp mer lån når rentene er noe lavere – antar at renten går ned igjen om noen år.
    - Blokkene har liten grad av forringelse de nærmeste årene
- Risiko ved dette:
    - Vi kan miste støtten fra Enova på 10 MNOK til blokkene. Det er ingen garanti for at vi får dette tilskuddet igjen.
    - Mister vi støtten mister vi også muligheten for grønt lån.
    - Bygging i flere omganger fører til ekstra kostnader ifm. ekstra opp/-nedrigging. Noe som øker de totale kostnadene for gjennomføringen
    - Det vil fortsatt være høy grad av energitap som følge av manglende energitiltak

Antatt pris og lånesum

- Budsjettsum rehabilitering inkl. mva. Kr 65 121 350,-
- Fradrag for egenkapital i form av Enova støtte Kr 11 462 500
- Dette gir et lånebehov: kr 53 658 850,- som grønt lån
- For å få et Grønt boliglån må ett av to punkter oppfylles:
    - «Boligen som kjøpes må ha energiklasse A eller B.»
    - «Du har mottatt Enova-tilskudd til oppgradering av boligen din i løpet av de siste to årene, det betyr at Grensen Brl vil få grønt boliglån.»

Alternativ 2 – Antatt Totalkostnad: **kr 65 121 350,-** med lånebehov **kr 53 658 850,-**

Alternativ 2 **Oversikt over økning i felles-kostnader ved rehabilitering av trehusbebyggelsen i første omgang**		**Tot økning pr mnd. felleskostnader uten grønt lån (7% rente)**	**Total økning pr mnd. felleskostnader med grønt lån (6% rente)**	**Ca økning i % felleskostnader for grønt lån**
Lavblokker og Rekkehus	**ant m2**			
4 roms P/Q (rekkehus 1. og 2. etasje)	99	**Kr 1 900**	**Kr 1 652**	**24%**
4 roms G/H, L/M (rekkehus u. og 1. etasje)	93	**Kr 1 785**	**Kr 1 552**	**24%**
4 roms A/B, I/K, F (rekkehus m/2-roms over seg)	93	**Kr 1 785**	**kr 1 552**	**24%**
3-roms (ett plans leilighet) DFI	78	**Kr 1 497**	**kr 1 302**	**24%**
3-roms A/B, K/L (ett plans leilighet)	73	**Kr 1 401**	**kr 1 218**	**24%**
2-roms C/D, E/F, G/H, L (ett plans leilighet)	51	**Kr 979**	**kr 851**	**24%**
Boligblokker				**24%**
4-roms A/B, C/D	88,6	**Kr 1 700**	**kr 1 479**	**24%**
3-4 roms A, C	84,6	**Kr 1 623**	**kr 1 412**	**24%**
3-roms G, B, D	70	**Kr 1 343**	**kr 1 168**	**24%**
2-roms D	66,7	**Kr 1 280**	**kr 1 113**	**24%**
2-roms A	54	**Kr 1 036**	**kr 901**	**24%**
Total sum rehabilitering trehusbebyggelse inkl mva			**kr 65 121 350**	
Fradrag for Enova støtte til utførelse av trehusbebyggelse (Lavblokker og rekkehus)			**-kr 11 462 500**	
Total lånebehov alt. 2 inkl mva			**kr 53 658 850**	

Bilder av tiltak som skal rehabiliteres i forbindelse med trehusbebyggelsen (Alt 2 eller Alt 3)



Bilde nr. Utskifting av kledning med råte på småhus og forbedre avslutning mot bakken, ny overflatebehandling enkelte steder.



Bilde nr. 2 Ny taktekking på trehusbebyggelse



Bilde nr. 3 Ny taktekking av boder til trehusbebyggelse



Bilde nr. 4 Ny overflatebehandling av balkonger og utbedring av platene under balkonger.



Bilde nr. 5 Utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører.



Bilde nr. 6 Utskifting av gulv svalganger

Alternativ 3 – Blokker og trehusbebyggelsen

Tiltak

- Alle tiltak som beskrevet i alternativ 2

Tiltak ved blokker

- Ny kledning, isolasjon og tilleggsisolering
- Utskifting av vinduer og balkongdører
- Tilleggsisolering av loft
- Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.
- Reservekraft (solcelleanlegg)
- Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter.

Trehus og blokker i ett prosjekt

- Her er planen å gjøre alt nå innenfor 37 måneder, som er fristen Enova har satt for å sluttføre prosjektet på.
- Maks utbytte av støtten fra Enova
- Grønt lån som følge av støtte fra Enova.
- Vi vil selvfølgelig forhandle rente på lån når prisen går ned
- Kortere tid med rigg og byggearbeid

Fordeler og risiko

- Fordeler
    - Hele borettslaget blir oppgradert og ferdigstilt samtidig
    - Beholder hele tilskuddet fra Enova på 21.46 MNOK
    - Borettslaget vil med allerede innvilget Enovastøtte på over 20% forbedring av energiforbruket, kunne nærme seg EU sine kommende energikrav som pr nå ikke er helt avklart.
    - Grønt lån vil bli innvilget siden Borettslaget har fått innvilget Enovastøtte.
- Risiko ved dette:
    - Høyt låneopptak med økt fellesgjeld

Antatt pris og lånesum

- Budsjettsum rehabilitering inkl. mva. Kr 104 909 176,-
- Fradrag for egenkapital i form av Enova støtte Kr 21 462 500,-
- Dette gir et lånebehov: kr 83 446 676,- som grønt lån
- For å få et Grønt boliglån må ett av to punkter oppfylles:
    - «Boligen som kjøpes må ha energiklasse A eller B.»
    - «Du har mottatt Enova-tilskudd til oppgradering av boligen din i løpet av de siste to årene, det betyr at Grensen Brl vil få grønt boliglån.»

Alternativ 3 – Antatt Totalkostnad: kr 104 909 176,- med lånebehov kr 83 446 676,-

Alternativ 3 **Oversikt over økning i felleskostnader ved rehabilitering av hele borettslaget.**		Tot økning pr mnd. felleskostnader uten grønt lån (7% rente)	Total økning pr mnd. Felleskostnader med grønt lån (6% rente)	Ca økning i % felleskostnader for grønt lån
Lavblokker og Rekkehus	**ant m2**	**ALT 3**	**ALT 3**	
4 roms P/Q (rekkehus 1. og 2. etasje)	99	**Kr 3 979**	Kr 2 918	**42%**
4 roms G/H, L/M (rekkehus u. og 1. etasje)	93	**Kr 3 738**	Kr 2 741	**42%**
4 roms A/B, I/K, F (rekkehus m/2-roms over seg)	93	**Kr 3 738**	Kr 2 741	**42%**
3-roms (ett plans leilighet) DFI	78	**Kr 3 135**	Kr 2 299	**42%**
3-roms A/B, K/L (ett plans leilighet)	73	**Kr 2 934**	Kr 2 151	**42%**
2-roms C/D, E/F, G/H, L (ett plans leilighet)	51	**Kr 2 050**	Kr 1 503	**42%**
Boligblokker				
4-roms A/B, C/D	88,6	**Kr 3 561**	Kr 2 611	**42%**
3-4 roms A, C	84,6	**Kr 3 400**	Kr 2 493	**42%**
3-roms G, B, D	70	**Kr 2 813**	Kr 2 063	**42%**
2-roms D	66,7	**Kr 2 681**	Kr 1 966	**42%**
2-roms A	54	**Kr 2 170**	Kr 1 591	**42%**
Tot sum rehabilitering trehusbebyggelse og blokker inkl mva			**Kr 104 909 176**	
Fradrag for Enova støtte til utførelse av trehus (Lavblokker og rekkehus)			**-kr 21 462 500**	
Total lånebehov alt. 3 inkl mva			**Kr 83 446 676**	

Bilder av tiltak som skal rehabiliteres i forbindelse med Blokker (Alt 3)



Bilde nr. 1 - Tilleggsisolering med nye plater.



Bilde nr. 2 - Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.



Bilde nr. 3 – Vinduer og balkongdører skal byttes



Bilde nr. 4 – Loft som skal tilleggsisoleres



Bilde nr. 5 Solcelleanlegg (eksempel)



Bilde nr. 6 Nye vinduer og balkongdører

Styrets vurdering

Slik Styret ser det, vil alle andelseiere får fordeler uansett om man går for alternativ 2 eller alternativ 3.

I begge tilfeller får man lavere energikostnader ved at man gjennomfører energiøkonomiseringstiltak, og selvfølgelig mest om man gjennomfører alle tiltak med en gang.

I dette prosjektet kan vedlikehold utføres med en betydelig støtte fra Enova.

Vedlikeholdskostnader av trehus blir uansett fordelt på alle andelseiere, også de som bor i blokker. Og motsatt, vedlikehold som utføres på blokker, fordeles også på de som bor i trehus. (jfr. Juridisk utredning)

I tillegg er det en ekstra fordel ved at det er lav byggeaktivitet for tiden. Det gjør at de ulike leverandørene til prosjektet vil legge inn så lav pris som mulig, for å forsøke å vinne jobben. Dersom vi venter til renten blir lavere, vil vi komme inn i et marked som er mye mer presset, og leverandører kan i større grad velge vekk jobber.

Når det gjelder økning av felleskostnadene, vil full effekt ikke slå inn før prosjektet er ferdig. Det er jo ikke slik at alle kostnader, og hele låneuttaket, tas med en gang. Låneuttaket fordeles gjennom hele prosjektperioden, og på slutten av prosjektet er det jo kanskje sannsynlig at renten er lavere.

Styret har stor forståelse for at mange får utfordringer med økte felleskostnader. Det gjelder jo selvfølgelig alle andelseiere, også Styret. Styret vil anbefale å gjennomføre prosjektet, da det vil gi bedre totaløkonomi på sikt.

Kostnadsoverslag

Trehus	Total mengde	Enhet	Pris pr/enhet	Pris eks.mva.
Ny kledning, isolasjon og tilleggsisolering				
Dette omfatter riving og fjerning av eksisterende kledning, vindsperre, eksisterende isolasjon, og utbedring av eventuell råteskade. Tiltaket bør ses i sammenheng med tiltak 5.3, som inkluderer utskifting av dører og vinduer. Eksisterende bindingsverksvegg fylles med ny isolasjon. Deretter påfores tilleggsisolasjon med krysslagt lekt.	3 656	m2	2 500	9 140 000
Vinduer og dører				
Utskifting av vinduer og balkongdører	1227	m2	10 922	13 401 294
Utskifting av samtlige inngangsdører til småhus og rekkehus	100	stk.	15 000	1 500 000
Tilleggsisolering av loft				
tilleggsisolering 100 mm på loft	2 801	m2	150	420 150
				-
Yttertak og tiltak for regnvann				-
Ny taktekking på lavblokker, rekkehus og boder.	3500	m2	1 500	5 250 000
Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.	1	RS	600 000	600 000
				-
Balkonger og svaleganger				-
Ny overflatebehandling av balkonger	90	stk.	12 500	1 125 000
Utbedring av alle platene i underkant	1	RS	2 500 000	2 500 000
Nytt gulv på svalganger.	1	RS	1 000 000	1 000 000
Reservekraft (Solcelle)				-
Solcelle anlegg	1719	m2	2 500	4 297 500
				-
Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)				-
Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter.	0,5	RS	1 000 000	500 000
Ekstern Prosjektering				
RIB, RIBr og ARK	0,5	RS	500 000	250 000
Sum				39 983 944
uforutsett 10%				3 998 394
Rigg og drift 15%				6 597 351
OPAK 3% Byggeledelse				1 517 391
mva 25 %				13 024 270
tot sum inkl mva				**65 121 350**
Fradrag for Enova støtte til utførelse av trehus (Lavblokker og rekkehus)				- 11 462 500
Lånebehov trehus inkl mva				**53 658 850**

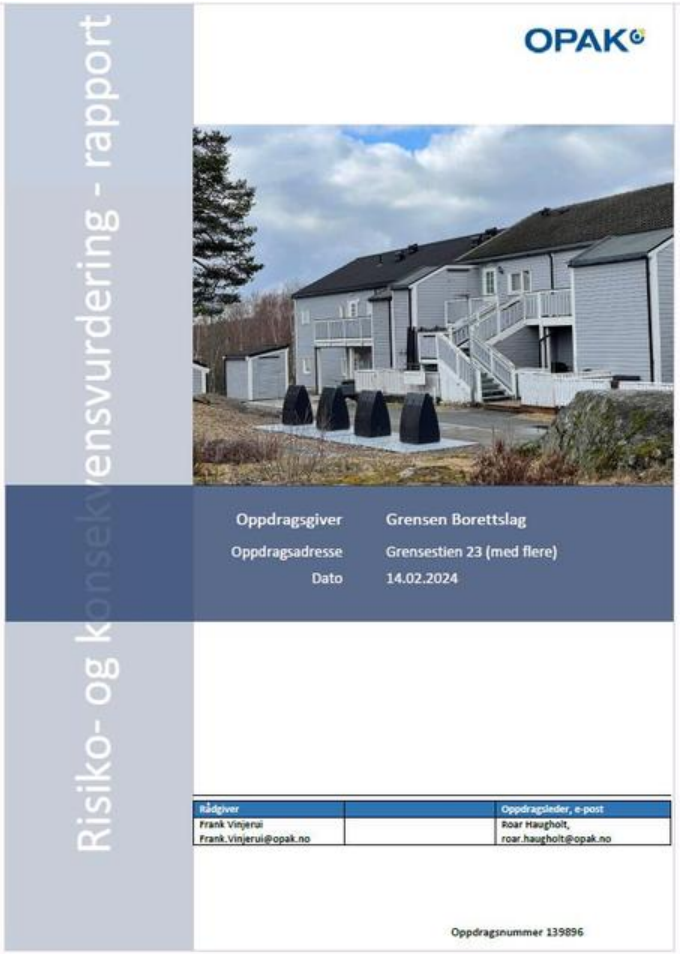
Rentekostnader i %			6
Avdrag pr mnd			149 052
Rentekost pr mnd			268 294
Avdrag pr mnd pr m2			8
Rentekost pr mnd pr m2			15
avdrag over antall år			30
Total kost renter og avdrag pr beboer pr mnd pr m2 før fradrag for lavere energiforbruk og øvrige nedskjæringer fra borettslaget			**23**
Tot antall m2 leiligheter både Blokker og trehusbebyggelse			17 879
30 % lavere forbruk fjernvarme av tot -2 987 412			- 556 322
lavere elforbruk pga solcelleanlegg			- 250 687
andre nedskjæringer fra borettslaget			- 620 740
Tot sum til fradrag på opprinnelig felleskost pr år			- 1 427 750
Tot sum til fradrag pr mnd pr m2			**- 7**

Blokker	Total mengde	Enhet	Pris pr/enhet	Pris eks.mva.
Ny kledning, isolasjon og tilleggsisolering				
Boligblokker: Kortveggene og den ene langveggen i metall: utskifting av metallplater med fiberarbmerte plater, bytte isolasjon inkl 5 cm tilleggsisolasjon inkl Langvegger boligblokker med trepanel: Riving av eksisterende panel med isolasjon, montasje av ny isolasjon og panel.	2 984	m2	2 500	7 460 000
Vinduer og dører				
Utskifting av vinduer og balkongdører	1305	m2	10 556	13 775 580
Tilleggsisolering av loft				
tilleggsisolering 100 mm på loft	2 692	m2	150	403 800
				-
Yttertak og tiltak for regnvann				-
Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.	1	RS	200 000	200 000
Reservekraft				-
Solcelle anlegg	736	m2	2 500	1 840 000
Alarm- og signalsystemer (brann- og innbrudds-alarmanlegg)				-
Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter.	0,5	RS	1 000 000	500 000
Ekstern Prosjektering				
RIB, RIBr og ARK	0,5	RS	500 000	250 000
				-
Sum				24 429 380
uforutsett 10%				2 442 938
Rigg og drift 15%				4 030 848
OPAK 3% Byggeledelse				927 095
mva 25 %				7 957 565
tot sum inkl mva				**39 787 826**
Fradrag for Enova støtte til utførelse av Boligblokker				- 10 000 000

Trehus og blokker				
Lånebehov trehus inkludert fradrag Enova og inkl mva				53 658 850
Lånebehov blokker fradrag Enova og inkl mva				29 787 826
Total lånebehov inkl fradrag Enova og inkl mva				**83 446 676**

Rentekostnader i %				0,0600
Avdrag pr mnd				231 796
Rentekost pr mnd				417 233
Avdrag pr mnd pr m2				13
antall boenheter				93
Rentekost pr mnd pr m2				23
avdrag over antall år				30
Total kost renter og avdrag pr beboer pr mnd pr m2 før fradrag for lavere energiforbruk og øvrige nedskjæringer fra borettslaget				**36**
Tot antall m2 leiligheter				17 879
30 % lavere forbruk fjernvarme av tot -2 987 412				- 896 224
lavere elforbruk pga solcelleanlegg				- 403 852
andre nedskjæringer fra borettslaget				- 1 000 000
Tot sum til fradrag på opprinnelig felleskost pr år				- 2 300 076
Sum til fradrag felleskost pr boenhet pr mnd uten skille på ant m2				- 129
Tot sum til fradrag pr mnd pr m2				**- 11**

Risikoanalyse ved Alternativ 1 - Vedlikehold må gjøres uansett



Sammendrag

Utgangspunktet for betraktingen er anbefalte tiltak i vedlikeholdsplanen som OPAK AS etablerte for borettslaget i 2023. Vurderingen er etter ønske fra styret for å synliggjøre endringer, spesielt i kostnader, ved å utsette anbefalt vedlikehold. Tiltakene som tas med her er de som ligger innen perioden 0-5 år, hva skjer med konsekvensene av å ikke utføre disse anbefalingene de neste 5 årene. Tiltak som er anbefalt utført om 5 år skulle i praksis ikke utvikle seg særlig mye negativt, men kan likevel utvikle seg negativt som en følgekonsekvens ved utsettelse av tidligere anbefalte tiltak 0-1 år og 2-3 år.
Ny kunnskap er bragt til bordet i løpet av den planleggingsprosessen som har pågått siden vedlikeholdsplanen ble etablert. Derfor kan det pågående prosjektet inneholde flere poster enn det som er tatt med i denne vurderingen.
Kostnader for tiltakene i perioden 0-5 år som er vurdert utsatt, beløper seg til 65.121.350, - inkl. mva. Samlet beløp ved å utsette tiltakene i perioden 0-5 år til etter 5 år, er vurdert til 77.678.138, - inkl. mva.
Det er gitt støtte fra Enova til flere av tiltakene som er vurdert utsatt her. Denne støtten er ikke en del av kostnadene som er nevnt over. Det vil si at Enova-støtten på ca.11.500.000.-kr reduserer kostnadene tilsvarende.
Generelt forløper kostnader til utbedring av enten skader som oppstår eller som forverrer seg ved manglende vedlikehold. Det er da også vurdert ut ifra at man gjør ingen begrensende tiltak i perioden.

Bakgrunn

Oppdragsgiver vurderer muligheter for å ha den beste prioriteringen av tiltak i det pågående prosjekt. Styret er nå i planleggingsfasen som legger føringer for hvordan prosjektet vil se ut til slutt. Det er viktig å tilegne seg nok kunnskap i dette arbeidet for å ta de beste beslutningene.
I den forbindelse er OPAK AS forspurt om å gjøre en vurdering av risiko og kostnadskonsekvens ved å utsette de forskjellige tiltakene som er anbefalt i vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet for borettslaget i 2023. Det er da vurdert de tiltakene som ligger innenfor de første 5 årene.
Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått. I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt. Vedlikeholdsplanen fordeler tiltakene inn i følgende tidsintervaller: 1 - 2 år, 3 - 5 år og 6 - 10 år, basert på NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk.
Dette blir en ren generell betraktning da det er svært mange usikre tilstander som ligger skjult bak eksisterende materialer.

Tiltak 23.1	*Nærmere undersøkelse av forhold bak plater på blokkene.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2023/24. Tiltaket er ment å gi informasjon om behovet for vedlikehold og oppgradering av yttervegger, samt avdekke eventuelle skjulte skader bak metallfasaden. I tillegg kan det ha oppstått en redusert isolerings egenskap siden den tiden dette var nytt og i forhold til dagens normale standard. En utsettelse av dette til 2028 har trolig ikke stor risiko, men kan gi økte fyringskostnader.
Tiltak 23.2	*Utskifting av kledning med råte på småhus og forbedre avslutning mot bakken, ny overflatebehandling enkelte steder.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Dette er aktive skader, de pågår nå. Råten har startet flere steder, trolig mange flere steder enn hva vi oppdaget ved befaringen. Vi vet ikke hvordan det er bak kledningen og det er det som er skummelt her. Vann fra utsiden trekker inn i kledning, vindsperrer og til slutt bærende konstruksjoner, sjansen er stor for at råten lever sitt eget liv bak kledningen der vi ikke kan se. Erfaringsmessig antas det at kostnadene ved å utsette dette kan utvikles eksponentielt med tiden. I en 5-års periode kan kostnadene for utbedring muligens økes merkbart. Dette fordi da blir også innvendige veggkonstruksjoner å betrakte som en del av utbedringen. 30% økning av kostnader.
Tiltak 23.3	*Utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Her var det opplyst om allerede svært økende omfang av råteskader og utskiftninger av vinduer og reparasjoner på balkongdører. Her er det utskiftningskostnaden som økes, kostnaden som vaktmestersentralen fakturer borettslaget for hvert år, her kan en også regne med en eksponentiell utvikling. Videre vil det jo også kunne medføre økte fyringskostnader i perioden. En erfaringsmessig antagelse her ligger på i hvert fall en økning for disse kostnadene. Dette fordi samlet sett er vinduer og balkongdører en mer homogen masse, produsert på samme tid og underlagt samme kvalitetskontroll, i større grad enn den var for kledningsbord i tiltaket over. Skader kan også oppstå som følgeskader, 20% økning av kostnader.
Tiltak 24.1	*Utskifting av samtlige dører[1] i blokkene.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2026/28. Det ble registrert slitasje på hengsler og lukkemekanisme. Over tid så vil det være utfordringer med lukke/åpne døren som vil gå utover dørenes brannteknisk e egenskaper. Dette er skillet mellom trapperommet og boenheten, hvor det kan oppstå brann. Dersom røyk kommer ut i trapperommet så er rømningsveien blokkert for de øvrige beboerne, som da må evakueres fra balkonger. Det vurderes som ikke forsvarlig å utsette dette. Implementeres i plan for blokkene 3- 5 år. Dette er så pass alvorlig at vi foreslår at dette blir en mulig opsjon hvis det er rom for det i prosjektet. 10% økning i kostnader. **Dette er ikke tatt med i sammenstillingen da den tar for seg trehusbebyggelsen.**

[1] Dette er leilighetsdører i blokker, mellom boligseksjon og trapperommet.

Tiltak 26.1	*Ny taktekking på småhusene og boder.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Den fremstod slitt ved befaringen og det er mye usikkerhet forbundet med tekkingen grunnet dette og den tekniske levetiden. Størst usikkerhet er knyttet til det vi ikke ser. Det er ikke hvor tett eller hel takstein er, men hvor tette er de små detaljene som sammen-føyninger i beslag, tettekant mellom beslag og gjennomføringer og hvor fritt foregår avrenningen av regnvann og snøsmelting. Med mange år uten tilsyn, nødvendig vedlikehold eller kontroll på taktekningen så fryktes det å være tilfeller med vanninntrengning i konstruksjon og isolasjon. Følgeskade av dette kan bli betydelig. Kostnadsvurdering for dette krever en dybdeundersøkelse med stikkprøver på forskjellige tak. Kostnader ved utsettelse, i tilfelle det er lekkasjer (som vi ikke kan se) kan dette økes betraktelig i forhold til en ren utskiftning av taktekking (ordinært vedlikehold[2]) 30% økning.
Tiltak 26.2	*Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Dette både henger sammen med det som er over, men også fuktpåkjenning på bygningsdeler langs bakken som i forskjellig grad trekker til seg eller påvirkes av fukt. Dette vil over tid medføre økt behov for vedlikehold på de berørte bygningsdelene som nevnt over. Kostnaden for tiltaket endres lite ved utsettelse, men levetid på tilstøtende bygningsdeler kan bli redusert betraktelig og føre til økte kostnader til vedlikehold av disse. Det er vanskelig å kostnads- vurdere en utsettelse av dette, men åpenbart vil det føre til økte kostnader av betydning for vedlikehold i borettslaget.
Tiltak 28.1	*Ny overflatebehandling av balkonger og utbedring av platene under balkonger.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Her gjelder samme vurdering som for kledning samt vurdering av brannsikkerhet[3] for dørene til leiligheter i blokkene. 50% økning dersom det fører til skader på materialer under overflatebehandlingen.
Tiltak 28.2	*Nytt gulv på svalganger.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Her gjelder samme vurdering som for kledning samt vurdering for brannsikkerhet (rømningsvei) for dørene til leiligheter i blokkene. Dette henger også sammen med tiltaket over.

[2] Vedlikehold utført i tide, uten at det oppstår skader på bygningsdelen eller tilstøtende bygningsdeler.

[3] Brannkonseptet for borettslaget er ikke fremlagt. Det er antatt at det med stor sannsynlighet har betydning for brannsikkerheten.

Tiltak 29.1	*Fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningstekniske, VVS- og El-anlegg og opprette system for FDV.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2023/24. Dette er et kontinuerlig arbeid. Utsettelse av dette medfører ikke ekstra kostnader for selve tiltaket, men virker forebyggende mot skader og feil utført arbeid og besparende ved riktig utført arbeid, når oppdatert, i forkant av gjennomføring av vedlikeholdsarbeid. Ved større arbeider er det behov for større oppdateringer av denne dokumentasjonen.
Tiltak 31.1	*Dybdeundersøkelse av vannrør i borettslagets regi, slik at rørenes tilstand kartlegges.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2023/24. Tiltaket er ment å gi informasjon om behovet for vedlikehold av vannrør, som trolig kan oppstå alt fra 5 til 10 år fra nå. En utsettelse av dette til 2028 har trolig ikke stor risiko, men gir økt usikkerhet rundt risiko for at vannskader kan oppstå i løpet av de nest 10 årene. Kan vente i 5 år, men hyppigheten av vannlekkasjer må påregnes å øke i disse 5 årene.
Tiltak 31.2	*Kamerakontroll av avløpsrør.*	Samme som over.
Tiltak 36.1	*Utskiftning av enkelte av avtrekksviftene ila. de kommende 10 år. Eksakt omfang er ukjent, estimert RS medtatt for å synliggjøre behovet.*	Dette er håndtert av styret som har skiftet ut mange og fortsetter utskiftingen etter behov.
Tiltak 44.1	*Skifte belysningen i kjellerrommene, loftene, vindfangene og garasjen til LED-belysning med moderne lysstyring.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Ved utsettelse av dette så vil det være behov for mange enkelte utskiftninger de kommende årene siden belysningen er av eldre type og overgang til LED-armaturer tvinger seg på etter hvert som produksjon av eldre lyskilder opphører. Ved å samle utskiftingen til ett eller oppdelt i mindre tiltak, så bør det være mulig å få ned enkeltkostnaden for utskifting av belysningen. Kostnad ved å utføre dette forefallende kan trolig økes med ca. 30%.
Tiltak 54.1	*Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Ved utsettelse av tiltaket så øker ikke kostnader nevneverdig, men dette handler mindre om kostnader og langt mer og personsikkerhet og lovpålagte krav (spesielt for blokker).
Tiltak 74.1	*Skifte utebelysning til LED-belysning med moderne lysstyring.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Samme gjelder her som for innendørs belysning, kostnad ved å utføre dette forefallende kan trolig økes med ca. 30%.

Kostnadsoversikt ved Alternativ 1 - Vedlikehold må gjøres uansett

Eiendommen (Gnr. 191, Bnr. 83) består av 8 rekker med trehus, 20 enebolliger i rekke, 70 leiligheter fordelt på småhus på 3 og 4 etasjer og 4 blokker oppført i 1984, med til sammen 200 boenheter. Det er balkonger til alle boenheter og småhusene med bolig i 2. etasje har adkomst ved svalganger.

Trehus

Alt 1 Full pakke	enh Total mengde	Enhet	nok Pris pr/enhet	Pris eks.mva.	tillegg risiko	ny totalsum
Ny kledning, isolasjon og tilleggsisolering						
Dette omfatter riving og fjerning av eksisterende kledning, vindsperre, eksisterende isolasjon, og utbedring av eventuell råteskade. Tiltaket bør ses i sammenheng med tiltak 5.3, som inkluderer utskifting av dører og vinduer. Eksisterende bindingsverksvegg fylles med ny isolasjon. Deretter påføres tilleggsisolasjon med krysslatt lekt.	3 656	m2	2 500	9 140 000	30 %	11 882 000
Vinduer og dører						
Utskifting av vinduer og balkongdører	1227	m2	10 922	13 401 294	20 %	16 081 553
Utskifting av ytterdør inngangsdører til småhus og rekkehus	100	stk.	15 000	1 500 000	10 %	1 650 000
Tilleggsisolering av loft						
tilleggsisolering 100 mm på loft	2 801	m2	150	420 150		420 150
				-		-
Yttertak og tiltak for rennvann				-		
Ny tekkking på lavblokker, rekkehus og boder.	3500	m2	1 500	5 250 000	30 %	6 825 000
Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.	1	RS	600 000	600 000		600 000
				-		-
Balkonger og svaleganger				-		
Ny overflatebehandling av balkonger	90	stk	12 500	1 125 000	50 %	1 687 500
Utbedring av alle platene i underkant	1	RS	2 500 000	2 500 000	0 %	2 500 000
Nytt gulv på svalgange.	1	RS	1 000 000	1 000 000	0 %	1 000 000
Reservekraft				-		
Solcelle anlegg	1719	m2	2 500	4 297 500		4 297 500
				-		
Alarm- og signalsystemer (Brann- og innbruddsalarmanlegg)				-		
Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter.	0,5	RS	1 000 000	500 000		500 000
Ekstern Prosjektering						
RIB, RIBr og ARK	0,5	RS	500 000	250 000		250 000
				-		
Sum				39 983 944		47 693 703
uforutsett 10%				3 998 394		4 769 370
Rigg og drift 15%				6 597 351		7 869 461
OPAK 3% Byggeledelse				1 517 391		1 809 976
mva 25 %				13 024 270		15 535 628
tot sum inkl mva				**65 121 360**		**77 678 138**
Fradrag for Enovs støtte til utførelse av tiltak (Lavblokker og rekkehus)				- 11 462 500		

Juridisk utredning av vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling
v/ Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS

ADVOKATFIRMAET
HOEL WOLLBRÅTEN AS

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS
Pilestredet 298
0164 Oslo

www.ahw.no

advokat Gina Kristiansen Borgersrud
mobil: 936 26 557
e-post: gina@ahw.no

advokat Henning Hoel
mobil: 990 30 906
e-post: henning@ahw.no

advokat Wiggo Wollbråten
mobil: 928 30 140
e-post: wiggo@ahw.no

Grensen borettslag
Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Oslo, 11.04.2024
Vår ref.: 707/24/hh

Ansvarlig advokat:
Henning Hoel

Grensen borettslag - juridisk vurdering av vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling

1. Innledning / bakgrunn

Det vises til henvendelse fra Styret og oppdrag om å utarbeide en juridisk vurdering av vedlikeholdsansvaret og kostnadsfordeling for arbeid som er planlagt utført i borettslaget og skal behandles på borettslagets generalforsamling. Vurderingen er basert på opplysninger gitt i OPAK sin tilstandsrapport med kostnadsoverslag av 9.5.2023, borettslagets vedtekter og informasjon pr. e-post/telefon fra styret.

Etter det opplyste foreligger det følgende alternativ for arbeidene:

1. Vedlikehold legges i vanlig drift- og borettslaget utbedrer innledningsvis kun akutte skader på trehusbebyggelsen som "brenner" (uten låneopptak og støtte fra Enova).

2. Borettslaget starter med å rehabilitere trehusbebyggelsen med en kostnad på ca. kr. 63 mill. og med støtte fra Enova på ca. kr. 10 mill. og deretter rehabilitere blokkene om ca. 3-5 år.

3. Full rehabilitering av både rekkehus og blokker. Total kostnad på ca. kr. 105 mill. med Enova støtte på ca. kr. 20. mill.

Hvilket alternativ som velges er etter min vurdering ikke av betydning for vedlikeholdsansvar og/eller kostnadsfordeling (se under).

2. Vedlikeholdsansvaret

Borettslagsloven har følgende bestemmelse om borettslagets vedlikeholdsansvar i §5-17:

5-17. Vedlikehald o.a. frå laget

(1) Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.

(2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren

Borettslagets vedlikeholdsansvar er altså negativt avgrenset, slik at alt vedlikehold som ikke hører inn under den enkelte andelseiers vedlikeholdsansvar tilhører borettslaget.

Andelseiers vedlikeholdsansvar er regulert i borettslagslovens §5-12:

§ 5-12. Vedlikehald o.a. frå andelseigaren
(1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.

(2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.

(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, hjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

Borettslaget kan vedtektsfeste en annen fordeling av vedlikeholdsansvar, men borettslagets vedtekter inneholder den samme fordeling av vedlikeholdsansvar som lovens normalordning i vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 (med visse presiseringer).

Vedlikeholdet som fremgår av OPAK sin rapport er klart arbeider for å vedlikeholds bygningsmassen som sådan (ytre vedlikehold, bygningsmessig vedlikehold og vedlikehold av konstruksjonene), og er derfor klart borettslagets vedlikeholdsansvar. Borettslaget har også utskiftningsplikten for vinduer og dører. Tilsvarende er det ikke vedlikehold som hører inn under den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikt (innvendig vedlikehold), jf. den negative avgrensningen av borettslagets vedlikeholdsplikt.

Det er etter min vurdering ikke tvilsomt at de rehabiliteringsarbeider som er foreslått uført (alternativ 1-3) klart hører inn under borettslagets vedlikeholdsplikt.

3. Kostnadsfordeling

Kostnader til vedlikehold som hører inn under borettslagets vedlikeholdsplikt skal dekkes av borettslaget etter den ordinære fordelingsnøkkelen, jf. borettslagslovens §5-19 (1):

§ 5-19. Fordeling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.
Det klare utgangspunktet er altså at borettslagets vedlikeholdskostnader skal dekkes etter borettslagets fordelingsnøkkel (som fremgår av bygge- og finansieringsplanen).

Utgangspunktet er at fordelingsnøkkelen ligger fast og kun kan endres med tilslutning fra samtlige andelseiere (noe som ikke er aktuelt i vårt tilfelle). Det er kun der endringer av boligene medfører vesentlige verdiforskjeller at man kan endre selve fordelingsnøkkelen. Rent vedlikehold vil aldri oppfylle dette vilkåret uavhengig av kostnadsnivå fordi man ikke endrer selve boligene/eiendommen, men fører disse tilbake til dagens standard ved en rehabilitering.

Selv om man skulle velge å rehabilitere trehusbebyggelsen først vil vilkåret ikke være oppfylt selv om dette i en periode skulle medføre en verdiøkning av denne bebyggelsen sammenlignet med øvrig bygningsmasse (det foreligger ingen endring i lovens forstand).

Videre må en eventuell endring være vesentlig, og forarbeidene antyder at det minst må være en verdiøkning på 15-20 prosent før det er aktuelt å endre selve fordelingsnøkkelen (jf. Ot.prp. nr. 30 2002-2003 kap. 12).

Heller ikke unntaket om fordeling av konkrete kostnader etter «nytte» eller «forbruk» kommer til anvendelse ved vedlikehold. Dette er en snever unntaksregel som er mest aktuell der tiltakene kun er til gunst for noen av andelseierne eller der kostnadene er forbruksavhengige og kan måles. Rene vedlikeholdskostnader/rehabiliteringskostnader vil ikke tilfredsstille grunnvilkåret om at det kun er til «nytte» for enkelte andelseiere. Vilkåret om «særlige grunner» vil følgelig ikke være oppfylt i vårt tilfelle uavhengig av hvilket alternativ som velges.

Oppsummerende er altså rehabiliteringskostnadene klart en fellesutgift som fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel.

3. Generalforsamlingens myndighet

3.1 Myndighet til å vedta vedlikehold

Styret vil alene ha kompetanse til å vedta alternativ 1) uten behandling på generalforsamling – altså vedlikeholde akutte skader på trehusbebyggelsen under ordinær drift.
De øvrige alternativ (2. og 3.) krever låneopptak, og det vil da normalt være nødvendig med vedtak med kvalifisert flertall på generalforsamlingen fordi det må tas opp lån med pant foran innskuddene, , jf. borettslagslovens §8-9 nr. 4.

3.2 Generalforsamlingen har ikke kompetanse til å vedta prinsipper for kostnadsfordeling

Styret bør redegjøre for hvilke kostnadsprinsipper som legges til grunn for generalforsamlingen, men generalforsamlingen har ikke anledning til å vedta prinsipper for kostnadsfordeling eller konkret vedta hvordan kostnadene skal fordeles.

Dette følger av at borettslagslovens §5-19 slår fast hvordan utgiftsfordelingen skal være, og det krever tilslutning dersom fordelingsnøkkelen skal endres. Denne kan ikke endres ved flertallsvedtak på generalforsamlingen. Prinsippet er nokså selvsagt, det ville være klart urimelig om et flertall skulle kunne endre på kostnadsfordelingen på bekostning av et mindretall.
Styret plikter til enhver tid å følge lov og vedtekter (borettslagslovens §8-8), herunder fordele kostnader etter borettslagslovens §5-19. Dette innebærer at selv om generalforsamlingen skulle vedta en kostnadsfordeling som er i strid med §5-19 må styret fordele kostnader etter loven.

Fordeling av kostnader er altså en individualrettighet, der den enkelte andelseier har krav på at kostnadene fordeles slik loven anviser. Ved tvist om hvordan kostnader skal fordeles kan altså en enkelt (eller flere) prøve spørsmålet rettslig.

4. Oppsummering – konklusjon

Generalforsamlingen må ta stilling til hvilket alternativ som velges for videre rehabilitering av bygningsmassen, men uavhengig av hvilket alternativ som velges vil dette være arbeider som hører inn under borettslagets vedlikeholdsplikt og skal fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS

Henning Hoel
advokat

e-post: henning@ahw.no
mob: 990 30 906

Vedtak:

Alternativ 1
Det tas ikke opp lån for å gjennomføre de foreslåtte vedlikeholdstiltakene, og vedlikehold gjennomføres i henhold til vanlig drift og vedlikehold i borettslaget

Alternativ 2
Styret gis fullmakt til å ta opp lån inntil kr 55 000 000.- for å gjennomføre tiltakene som er beskrevet i *Alternativ 2 – Trehusbebyggelsen*

Alternativ 3
Styret gis fullmakt til å ta opp lån inntil kr 85 000 000.- for å gjennomføre tiltakene som er beskrevet i *Alternativ 3 – Blokker og trehusbebyggelsen*

Det gjennomføres skriftlig avstemming

Det stemmes først over *Alternativ 2* eller *Alternativ 3* i første avstemming

Alternativet med flest stemmer fra første avstemming settes opp mot *Alternativ 1* i siste avstemming

For at vedtaket skal være gyldig, må det være minst to tredjedels flertall i Generalforsamlingen.

Jfr. Vedtektene:

10-3 Styrets vedtak
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. Lov om Burettslag § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Registrering for generalforsamling/årsmøtet

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: _____ Adresse: _____

Navn på borettslag/sameie: _____ Enhetsnummer: _____

Alle eiere har rett til å være med på generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være tilsteder og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede på generalforsamling/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan, i henhold til borettslaget/sameiets vedtekter, møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med kundeansvarlig til generalforsamlingen/årsmøtet. Kundeansvarlig har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

Fullmakt

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt

til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøtet den _____ 2024

_____(sted), den _____ 2024

_____
Underskrift

ûsbl

Stemmeseddel 1	Stemmeseddel 2

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Grensen Borettslag

Tid og sted: Onsdag 10.05.2023 kl. 18:00 - Grensestien 23

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utskifting av bom på Tun 3

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til 447 000 kroner, og at fordelingen foretas av styret. Honoraret gjelder for styreperioden 2022/2023 og kostnadsføres i i regnskapet for 2023. Styrehonoraret har

Forslag til vedtak: Styrehonorar på 447 000,- vedtas.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 447 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utskifting av bom på Tun 3

Forslagsstiller: Andelseier Ellen Gro Krnjic, andel 079, Grensestien 41

Utskifting av eksisterende bommer som krever nøkkel, med ulåste og selvlukkende bommer. Det vil si at vi fremdeles skal ha bommer og vi må fremdeles ut av bilen for å lukke opp. Slike bommer finnes overalt på hele Holmlia!

Begrunnelse:
Slik det er nå, er borettslaget helt «lukket» for inn/utkjøring på ettermiddag/kveld/natt, da bommene krever nøkkel. Taxiselskapene har ikke nøkler, kun nød-etatene. Det kan vises til flere tilfeller der det har vært nødvendig med transport til eller fra hjemmet pga sykdom, f.eks. i forbindelse med behov for legehjelp, eller ved innleggelse eller retur fra sykehus etter innleggelse.

Bakgrunn:

Det har også vært tilfeller der taxi har kjørt inn åpen bom, men ikke kommet ut fordi bommen har blitt stengt i mellomtiden. Varelevering er også et generelt problem. Det

hender faktisk at det av og til er nødvendig å få varer levert på døren.

Styrets vurdering:

Til tross for at borettslaget har investert i låsbarebommer er det fortsatt for mye trafikk på veiene i borettslaget, som også er lekeområdene til barna som bor her. Dette var også årsaken til anskaffelse av de låsbare bommene. Yrkesjåfører og utrykningskjøretøy har den såkalte Oslo-nøkkelen i bilene siden, så det skal ikke være noe problem å låse seg «inn» på tunene. På Tun 2 er det fast kjøring på grunn av en avlastningsbolig, samt forflytningshemmet beboer, uten at dette er blitt fremstilt som et problem.
I tillegg vil utskifting av bommer bety unødvendig kostnad, siden eksisterende bommer er i god stand,

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget om utskifting av de eksisterende bommene

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Beate Framdal - ikke på valg
Nestleder, Øystein Sørensen - ikke på valg
Styremedlem, Rita Kristin Nilsen Krosl - ikke på valg
Styremedlem, Bahar Assad - på valg
Styremedlem, Steffan Sjøgren Harjo - på valg
Varamedlem, Marius Møller Solgård - på valg
Varamedlem, Unni Johansen -på valg
Varamedlem, Himmet Dogan - på valg
Varamedlem, Silje Marie Bunæs - på valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

6.5 Valg av valgkomite

Styret ber generalforsamlingen om på kommet med forslag til ny valgkomite.

Varamedlemmer kan utgjøre valgstyret, men dette er ikke en optimal løsning.

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 911 822**	**3 448 791**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 366 065	583 994
Tilbakeføring av avskrivning	73 971	58 148
Kjøp / salg anleggsmidler	-176 618	-939 759
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-339 874	-443 126
Endringer i andre langsiktige poster	43 104	203 774
B. Årets endring disponible midler	**966 649**	**-536 969**
C. Disponible midler	**3 878 471**	**2 911 822**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	31 920	0
Restansekonto	76 454	86 281
Mellomregning finansieringsforetak	4 580	38 095
Innkalt a`konto kapital	0	0
Andre kortsiktige fordringer	4 077	3 541
Andre forskuddsbet. kostnader	390 894	76 174
Driftskonto	3 457 495	2 901 365
Andre bankinnskudd	1 102 292	1 090 533
Leverandører	-665 808	-526 910
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 908	-1 106
Andre påløpte kostnader	-49 030	-7 833
Påløpte energikostnader	-455 581	-720 543
Forskudd / overdekning	-16 914	-27 774
Disponible midler	**3 878 471**	**2 911 822**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Grensen Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 146 183	12 830 402	13 041 777	13 138 351
Sum leieinntekt		**13 146 183**	**12 830 402**	**13 041 777**	**13 138 351**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	150 000	0	0	0
Diverse inntekt	4	103 509	36 427	0	70 000
Sum annen inntekt		**253 509**	**36 427**	**0**	**70 000**
Sum inntekt		**13 399 692**	**12 866 829**	**13 041 777**	**13 208 351**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	63 027	56 400	59 000	59 000
Styrehonorar	5	447 000	400 000	447 000	447 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	73 971	58 148	51 000	51 000
Driftskostnad					
Energikostnad	7	3 557 172	3 701 361	2 937 412	2 987 412
Kostnad eiendom/lokale	8	2 327 327	1 941 469	2 244 668	2 306 668
Kommunale avgifter/renovasjon	9	1 839 585	1 762 003	1 819 000	2 119 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	10	56 862	34 824	20 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	11	109 412	119 652	87 001	124 001
Reparasjon og vedlikehold	12	788 790	1 192 491	2 102 001	1 242 001
Revisjonshonorar		12 638	12 251	16 000	17 000
Forretningsførerhonorar		294 691	284 177	295 000	316 000
Andre honorar	13	212 586	307 225	208 000	210 000
Kontorkostnad		17 117	6 335	70 001	35 701
TV/bredbånd		1 052 037	937 544	962 364	970 000
Salg og reklamekostnad		0	0	4 000	4 000
Kontingent og gaver		59 700	61 074	62 000	62 000
Forsikring		869 838	791 516	830 000	967 000
Andre kostnader	14	78 760	84 177	121 500	121 500
Andel av driftskostnad i sameie	3	53 829	459 067	0	0
Sum kostnad		**11 914 341**	**12 209 716**	**12 335 947**	**12 059 283**
Driftsresultat		**1 485 351**	**657 113**	**705 830**	**1 149 068**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		135 477	110 122	90 000	90 000
Andel av renteinntekt i sameie	3	10 740	6 993	0	0
Rentekostnad		265 488	190 235	179 000	331 562
Andel av rentekostnad i sameie	3	15	0	0	0
Netto finansposter		**119 285**	**73 120**	**89 000**	**241 562**
Årsresultat		**1 366 065**	**583 994**	**616 830**	**907 506**
Overført til/fra annen egenkapital		1 366 065	583 994	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 366 065**	**583 994**	**0**	**0**

Balanse 2022 Grensen Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	2 328 461	2 328 461
Bygninger	6	86 859 972	86 859 972
Påkostninger	6	0	782 046
Garasjer	6	2 978 500	2 978 500
Andre fellesanlegg	6	903 394	56 017
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 854 730	3 897 834
Andre driftsmidler	6	2 365 298	2 327 983
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	15	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	16	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		**99 896 687**	**99 837 145**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		76 454	86 281
Kundefordringer		31 920	0
Andre kortsiktige fordringer	17	8 657	41 636
Forskuddsbetalte kostnader		390 894	76 174
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 559 787	3 991 898
Sum omløpsmidler		**5 067 712**	**4 195 989**
SUM EIENDELER		**104 964 399**	**104 033 133**

Balanse 2022 Grensen Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 900	19 900
Sum innskutt egenkapital		**19 900**	**19 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		59 072 766	57 706 701
Sum opptjent egenkapital		**59 072 766**	**57 706 701**
Sum egenkapital	**18**	**59 092 666**	**57 726 601**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	19	7 418 292	7 758 166
Borettsinnskudd		37 264 200	37 264 200
Sum langsiktig gjeld		**44 682 492**	**45 022 366**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		16 914	27 774
Leverandørgjeld		665 808	526 910
Påløpne renter		1 908	1 106
Annen kortsiktig gjeld	20	504 612	728 376
Sum kortsiktig gjeld		**1 189 241**	**1 284 166**
Sum gjeld		**45 871 733**	**46 306 532**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**104 964 399**	**104 033 133**
Pantstillelser	21	44 682 492	45 022 366

Sted:_____ Dato:_____

Beate Framdal
Styreleder

Øystein Sørensen
Nestleder

Steffan Sjøgren Harjo
Styremedlem

Rita Kristin Nilsen Krosl
Styremedlem

Bahar Assad
Styremedlem

Noter årsregnskap 2022 Grensen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 632 428	8 632 428
3609 Leie parkering	32 875	48 620
3614 Brenselsinntekter	2 765 244	2 511 588
3617 Leietillegg Kabel-TV	993 408	945 648
3618 Leietillegg strøm	12 000	26 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	247 696	185 664
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	339 052	356 574
3690 Andre leieinntekter	123 480	123 480
Sum	**13 146 183**	**12 830 402**

Konto 3690 Andre leieinntekter er vasketillegg.

Note 2 - Tilskudd

Gjelder tilskudd fra Oslo kommune og USBL's Bomiljøfond.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2022	2021
6394 Netto underskudd driftssameie	53 829	459 067
8056 Andre finansinntekter i sameie	10 740	6 993
8175 Andel finanskostnader i sameie	15	0
Sum	**43 104**	**452 074**

Borettslaget eier 33,33 % i driftssameie Åsbråten. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne ihht eierprosent. Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	103 509	36 427
Sum	**103 509**	**36 427**

Konto 3990 er inntekt for utleie av plass for basestasjon til teleselskap og inntekt for elbillading.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	63 027	56 400
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	447 000	400 000
Sum	**510 027**	**456 400**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Noter årsregnskap 2022 Grensen Borettslag

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeeiendom	Garasjer	Ny lekeplass	Ladestolper til EL-bil	Ladestoper og ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	175 048	75 569	82 291
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	35 011	37 785	42 709
Årets avskrivninger :	0	0	0	21 006	11 335	12 500
Anskaffelsesår :	1986	1983	1983	2014	2016	2016
Antatt levetid i år :				10	10	10

	Fundament til ladestasjoner	Søppelmolokke	Fundament til Søppelmolokke	Gjesteparkering	Granittmur gjesterparkerin	Terrasse med rekkverk - tunet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	43 027	0	0	0	0	9 090
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 332	1 793 331	250 513	431 313	68 250	87 160
Årets avskrivninger :	6 536	0	0	0	0	6 417
Anskaffelsesår :	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antatt levetid i år :	10					15

	El-opplegg belysning parkering	Infrastruktur for elbillading	Infrastruktur for elbillading	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 464	782 046	0	0
Årets tilgang :	0	0	90 280	86 338
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 464	782 046	90 280	86 338
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	10 244	0	10 031	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	51 220	782 046	80 249	86 338
Årets avskrivninger :	6 146	0	10 031	0
Anskaffelsesår :	2021	2021	2022	2022
Antatt levetid i år :	10		3	

Borettslaget består av 191 andeler, og en enhet i eie.
Eiendommer er oppført på g.nr 191, b.nr 83 og 84 i Oslo kommune. Byggeår 1983/84. Eiertomt på 41 250 kvm..
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr.82260484.

135 Grensen Borettslag Org. nr. 948310538

Note 7 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	332 414	251 305
6260 Fjernvarme	3 224 758	3 450 056
Sum	**3 557 172**	**3 701 361**

Note 8 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 755 000	1 506 668
6341 Brannalarm	39 649	0
6360 Annet renhold	55 826	25 462
6361 Fast renhold	140 868	96 785
6362 Skadedyrutryddelse	109 391	50 259
6364 Matteleie	19 955	7 800
6390 Andre driftskostnader	0	1 039
6391 Snømåking/strøing/feiing	6 255	8 662
6392 Containerleie/tømming	196 790	230 704
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 593	14 091
Sum	**2 327 327**	**1 941 469**

Konto 6360 er innkjøp av søppelsekker og ekstra renhold av oppganger og hovedrengjøring.

Note 9 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	1 839 585	1 762 003
Sum	**1 839 585**	**1 762 003**

Note 10 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	30 567	21 699
6420 Leie av datautstyr	26 295	13 125
Sum	**56 862**	**34 824**

Konto 6400 er leie av kontormaskin til styrerommet og konto 6420 er lisenskostnad for Bevar HMS og Bevar Vedlikeholdsplan.

Noter årsregnskap 2022 Grensen Borettslag

Note 11 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	1 912	3 655
6525 IT utstyr	5 838	0
6540 Inventar	22 603	43 713
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	10 829
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	29 064	8 123
6552 Driftsmateriell	7 396	10 373
6583 IT-lisensavgift	42 600	42 960
Sum	**109 412**	**119 652**

Konto 6540 er møbler og diverse utstyr til gjestehuset.
Konto 6552 er iSekk, pussesand og fugemasse.
Konto 6583 er lisens for ASP-dataplattform til styrerommets PC.

Note 12 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	15 958	142 134
6602 Vedlikehold VVS	77 352	396 427
6603 Vedlikehold elektro	177 393	20 154
6607 Vedlikehold bad	0	13 750
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	109 659	203 053
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	80 017	16 994
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	170 323	180 216
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	0	43 904
6642 Snekkerarbeid	17 753	4 741
6643 Glassarbeid/Vindu	19 635	23 461
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	722	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	31 234
6648 Vedlikehold dører og porter	99 978	96 424
Sum	**788 790**	**1 192 491**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Konto 6601 er gelenderlist.
Konto 6613 er service på avfallsbrønner, årskontroll lekeplass og vedlikehold søppelbrønner.
Konto 6621 er service på ventillasjonsanlegg og reparasjon av porttelefoner.

135 Grensen Borettslag Org. nr. 948310538

Note 13 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 184	11 586
6720 Juridisk honorar	17 188	12 344
6730 Teknisk honorar	0	79 266
6750 Vakthold	182 215	204 030
Sum	**212 586**	**307 225**

Konto 6714 er honorar fra forrretningsfører for godkjenning av andelseiere.
Konto 6720 er juridisk bistand i forbindelse med nabokonflikt.

Note 14 - Andre kostnader

	2022	2021
7717 Aktivitetstilskudd	62 370	77 220
7718 Fellesarrangement	2 127	1 174
7719 Møter, div. styret	6 992	114
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	2 370	0
7770 Betalingskostnader	1 255	1 251
7773 Omkostninger innkreving	1 650	3 333
7790 Andre kostnader	0	1 090
7795 Husleietap	-4	-4
Sum	**78 760**	**84 177**

Konto 7717 Aktivitetstilskudd gjelder støtte til Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia kr 47.520 og Åsbråten beboerforening kr 14.850.

Note 15 - Aksjer og andeler

Totalt antall aksjer i Søndre Holmlia Fritidssenter:	410	a kr 1.000,-	Nedskrevet til	Kr 10.000,-
Totalt antall aksjer i Multinett AS:	20	a kr 150,-		Kr 3.000,-
Til sammen				Kr 13.000,-

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige lån konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel i Søndre Holmlia Fritidssenter på 410 aksjer pålydende kr. 1.000,-, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr. 10.000,-, da aksjenes reelle verdi lå langt under pålydende.

Note 16 - Langsiktige fordringer

Konto 1390 Er nvesteringskapital til investering av ny marskinpark i Åsbråten Sameie.

Note 17 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	4 580	38 095
1570 Andre kortsiktige fordringer	4 077	3 541
Sum	**8 657**	**41 636**

Konto 1570 er påløpte renteinnteker fra Klare Finans for 2022, som blir betalt til borettsalget i 2023.

Noter årsregnskap 2022 Grensen Borettslag

Note 18 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 900	0	19 900
Sum innskutt egenkapital	**19 900**	**0**	**19 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	57 706 701	1 366 065	59 072 766
Sum opptjent egenkapital	**57 706 701**	**1 366 065**	**59 072 766**
Sum egenkapital	**57 726 601**	**1 366 065**	**59 092 666**

135 Grensen Borettslag Org. nr. 948310538

Note 19 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**93727000192**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	4.85 %
Betingelser:	Ny nedbetalingplan med nye forfall mottatt
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	10 120 000
Lånesaldo 01.01:	7 758 166
Avdrag i perioden:	339 874
Lånesaldo 31.12:	**7 418 292**
Saldo 5 år frem i tid:	5 782 154

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727000192	1	77 676	77 676
	11	42 402	466 422
	33	41 463	1 368 279
	9	41 122	370 098
	20	40 693	813 860
	18	40 433	727 794
	10	40 313	403 130
	4	39 303	157 212
	4	38 383	153 532
	9	37 983	341 847
	1	37 233	37 233
	2	36 803	73 606
	16	36 753	588 048
	4	35 584	142 336
	1	34 154	34 154
	1	33 004	33 004
	18	30 345	546 210
	20	29 565	591 300
	12	29 225	350 700
	5	28 375	141 875

Noter årsregnskap 2022 Grensen Borettslag

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	455 581	720 543
2980 Andre påløpte kostnader	49 030	7 833
Sum	**504 612**	**728 376**

Konto 2937 er avsatt strøm og fjernvarrmekostnad for desember 2022. Faktura har kommet i 2023.
Konto 2980 er avsetning for kostnad Åsbråten sameie 2.halvår 2022.

Note 21 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	7 418 292
Innskuddskapital	37 264 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**44 682 492**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**93 070 326**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet
Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver.
Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 37.264.640,-.

135 Grensen Borettslag Org. nr. 948310538

Resultat og balanse med noter for Grensen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grensen Borettslag

Styreleder	Beate Framdal (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Øystein Sørensen (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Steffan Sjøgren Harjo (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Rita Kristin Nilsen Krosl (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Bahar Assad (sign.)	18.04.2023

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Grensen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grensen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 20. april 2023
KPMG AS

Svein Arthur Lyngrath
Statsautorisert revisor

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 700 228**	**2 045 667**
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-129 314	-611 329
Tilbakeføring av avskrivning	280 210	265 889
Kjøp / salg anleggsmidler	-302 400	0
B. Endring arbeidskapital	**-151 504**	**-345 439**
C. Arbeidskapital	**1 548 724**	**1 700 228**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 194 380	3 342 179
Kortsiktig gjeld	-645 657	-1 641 952
C. Arbeidskapital	**1 548 724**	**1 700 228**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Åsbråten Sameie

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		5 265 000	4 249 404	5 265 000	5 628 285
Sum salgsinntekt		**5 265 000**	**4 249 404**	**5 265 000**	**5 628 285**
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	129 508	0	35 000	146 500
Leie forretningslokaler	1	306 120	415 520	295 000	308 000
Sum leieinntekt		**435 628**	**415 520**	**330 000**	**454 500**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	12 117	744 900	612 000	0
Sum annen inntekt		**12 117**	**744 900**	**612 000**	**0**
Sum inntekt		**5 712 745**	**5 409 824**	**6 207 000**	**6 082 785**
KOSTNAD					
Varekostnad		0	14 795	25 000	20 000
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 822 721	3 714 313	4 015 000	3 984 000
Styrehonorar	3	212 500	189 500	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	280 210	265 889	266 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	159 991	139 978	145 000	210 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	67 087	39 566	66 000	104 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	20 531	19 282	21 000	21 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	14 880	23 868	28 000	28 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	137 640	159 059	474 000	130 500
Reparasjon og vedlikehold	10	354 655	842 594	1 810 000	330 000
Revisjonshonorar		7 811	7 567	15 000	10 000
Forretningsførerhonorar		195 035	188 077	195 000	201 000
Andre honorar	11	51 726	87 038	60 000	23 000
Kontorkostnad		156 735	103 153	148 000	179 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		113 640	139 110	70 000	75 000
Kontingenter og gaver		1 976	5 000	5 000	5 000
Forsikringer		101 240	93 216	107 000	118 000
Andre kostnader	12	175 856	10 128	3 000	2 000
Sum kostnad		**5 874 235**	**6 042 133**	**7 653 000**	**5 640 500**
Driftsresultat		**-161 489**	**-632 309**	**-1 446 000**	**442 285**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32 220	20 980	17 000	3 000
Rentekostnad		44	0	0	0
Netto finansposter		**-32 175**	**-20 980**	**-17 000**	**-3 000**
Årsresultat		**-129 314**	**-611 329**	**-1 429 000**	**445 285**
Overført sameiekapital		-129 314	-611 329	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-129 314**	**-611 329**	**0**	**0**

Balanse 2022 Åsbråten Sameie

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	426 877	426 877
Garasjer	4	190 610	190 610
Andre fellesanlegg	4	83 233	83 233
Andeler anleggsmiddel i sameie		8 907 563	8 907 563
Andre driftsmidler	4	2 187 299	2 165 109
Sum anleggsmidler		**11 795 582**	**11 773 392**
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		281 974	258 219
Fordringer			
Kundefordringer		0	104 500
Andre kortsiktige fordringer	13	152 962	498 953
Forskuddsbetalte kostnader		39 653	39 126
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 719 791	2 441 382
Sum omløpsmidler		**2 194 380**	**3 342 179**
SUM EIENDELER		**13 989 962**	**15 115 571**

140 Åsbråten Sameie Org. nr 993011088

Balanse 2022 Åsbråten Sameie

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 564 305	11 693 619
Sum opptjent egenkapital		**11 564 305**	**11 693 619**
Sum egenkapital	**14**	**11 564 305**	**11 693 619**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	1 780 000	1 780 000
Sum langsiktig gjeld		**1 780 000**	**1 780 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	13 739
Leverandørgjeld		64 690	725 703
Skyldig off. myndigheter		263 532	274 515
Annen kortsiktig gjeld	16	317 435	627 995
Sum kortsiktig gjeld		**645 657**	**1 641 952**
Sum gjeld		**2 425 657**	**3 421 952**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 989 962**	**15 115 571**

Sted:_____ Dato:_____

Daniel Walter
Styreleder

John Petter Reinertsen
Nestleder

Beate Framdal
Styremedlem

Ramia Riad Abdelhak
Styremedlem

Noter årsregnskap 2022 Åsbråten Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	122 608	0
3690 Andre leieinntekter	6 900	0
3605 Leie forretningslokaler	306 120	415 520
Sum	**435 628**	**415 520**

Konto 3690 Andre leieinntekter er inntekt for utleie av storstue i Grendehus Vest.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3988 Årets inn- og utbetaling	0	744 900
3990 Andre driftsinntekter	12 117	0
Sum	**12 117**	**744 900**

Konto 3990 er netto saldo konto 4010 Innkjøp av varer for videresalg. Salget har oversteget årets innkjøp av varerer og den negative saldone behandles derfor som andre driftsintekter.

Noter årsregnskap 2022 Åsbråten Sameie

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	2 652 470	2 608 062
5102 Overtid fra lønnssystemet	12 708	8 130
5120 Timelønn fra lønnssystemet	10 575	0
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	69 000	63 000
5150 Påløpne feriepenger	353 131	343 621
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	11 944	9 940
5280 Andre fordeler fra lønn	4 758	17 568
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-16 702	-27 508
5360 Honorarer fra lønnssystemet	8 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	436 080	424 347
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	49 791	48 451
5424 AFP pensjon	62 784	57 825
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	3 828	1 926
5600 Gruppelivsforsikring	12 685	9 940
5635 Yrkesskadeforsikring	26 022	24 806
5753 Tjenestepensjon OTP	72 093	64 261
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-24 068	0
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	-24 068	-8 737
5802 Aga grl sykelønn	24 068	8 737
5830 Refusjon feriepenger fra lønnssystemet	0	-8 737
5910 Kantinekostnader	25 081	18 711
5965 Arbeidstøy	16 333	39 727
5990 Andre personalkostnader	7 438	373
5995 Andre sosiale kostnader	1 050	0
5996 Velferdsutg./arbeidsmiljø	27 720	9 871
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	212 500	189 500
Sum	**4 035 221**	**3 903 813**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 5

Styremedlemmer har fått utbetalt honorar i henhold til vedtak på årsmøte i 2022. Styretsleder er honorert med fast beløp per månedi henhold til kontrakt.

140 Åsbråten Sameie Org. nr. 993011088

Note 4 - Varige driftsmidler

	Toyota varebil	Ventilasjonsanl G.Vest U+1.	Ventilasjonsanl G.Vest U+1.	Ventilasjonsanl G.Vest U+1.	Arbeid Vent.anlegg G.Vest	WL25 Hjullaster
Anskaffelseskost pr.01.01 :	240 100	357 500	357 500	1 250	87 960	518 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	240 100	357 500	357 500	1 250	87 960	518 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	240 100	188 680	186 694	652	46 423	198 854
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	168 820	170 806	598	41 537	319 896
Årets avskrivninger :	0	23 833	23 833	83	5 864	51 875
Anskaffelsesår :	2012	2015	2015	2015	2015	2019
Antatt levetid i år :	7	15	15	15	15	10

	Grendehus Vest	Kontor Servicesentrale	Butikklokale Åsbråten	WL 25 Hjullaster - II	Husqvarna P520D Klipp/snø	WN Hjullaster m/utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 060 437	1 699 198	4 147 928	586 250	190 000	715 474
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 060 437	1 699 198	4 147 928	586 250	190 000	715 474
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	200 302	58 583	190 793
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 060 437	1 699 198	4 147 928	385 948	131 417	524 681
Årets avskrivninger :	0	0	0	58 625	19 000	71 547
Anskaffelsesår :	1987	1987	1987	2019	2019	2020
Antatt levetid i år :				10	10	10

	Børste til Husqvarna P520D	Feiekost til WN hjullastere	Ford Transit Connect	Strøkasse til hjullaster	Tomter / eiendom	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 999	36 600	0	0	426 877	190 610
Årets tilgang :	0	0	249 900	52 500	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 999	36 600	249 900	52 500	426 877	190 610
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 500	10 457	13 883	438	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	44 499	26 143	236 017	52 063	426 877	190 610
Årets avskrivninger :	6 000	5 229	13 883	438	0	0
Anskaffelsesår :	2020	2020	2022	2022	1987	1987
Antatt levetid i år :	10	7	3	10		

	Bygningsmessi anlegg	Rullgittter påkostninger	Inventar /innredning	Gjerdesag
Anskaffelseskost pr.01.01 :	83 233	84 875	241 733	18 500
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	83 233	84 875	241 733	18 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	241 733	18 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0

Noter årsregnskap 2022 Åsbråten Sameie

Note 4 - Varige driftsmidler

Bokført verdi pr.31.12:	83 233	84 875	0	0
Anskaffelsesår :	1987	2008	1997	2001
Antatt levetid i år :			10	10

140 Åsbråten Sameie Org. nr. 993011088

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	91 361	79 252
6260 Fjernvarme	68 629	60 726
Sum	**159 991**	**139 978**

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6300 Leiekostnader lokaler	42 775	31 521
6343 Serviceavtaler	4 489	1 496
6360 Annet renhold	19 823	6 549
Sum	**67 087**	**39 566**

Konto 6300 Leiekostnader lokaler er leie av carport og 2 garasjeplasser i Dyretråkket Borettslag.
Konto 6343 Serviceavtaler gjelder serviceavtale for hjertestarter som er plassert på torvet.
Konto 6360 Annet renhold gjelder renhold av grendehus Vest.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	20 531	19 282
Sum	**20 531**	**19 282**

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	14 880	13 068
6450 Leie parkering	0	10 800
Sum	**14 880**	**23 868**

Konto 6400 Leie maskiner gjelder leie av kontormaskin til servicesentralen.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	48 059	34 424
6525 IT utstyr	28 962	77 279
6540 Inventar	10 814	484
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 900	0
6552 Driftsmateriell	42 904	32 770
6581 Programvare	0	14 103
Sum	**137 640**	**159 059**

Konto 6500 og konto 6552 er diverse verktøy og driftsmateriell til bruk i driften av servicesentralen.
Konto 6525 IT utstyr er nye mobiltelefoner til alle ansatte.
Konto 6540 Inventar er bord, sofa og dekketøy til kantinen.

Noter årsregnskap 2022 Åsbråten Sameie

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	0	8 094
6602 Vedlikehold VVS	8 063	81 120
6603 Vedlikehold elektro	62 413	69 210
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	19 193	27 495
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	12 189	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	13 424	179 646
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	239 375	477 029
Sum	**354 655**	**842 594**

De største postene under reparasjon og vedlikehold er:
Konto 6603 Vedlikehold elektro som gjelder innkjøp og montering av ladestasjon for elbil, reparasjon av uteblysning, bytte av armaturer i verksted og feilsøking ved jordfeil.
Konto 6650 Påkostning/Rehabilitering/investering som er kostnader fratrukket tilskudd fra Oslo Kommune, angående oppussing og etablering av Storstue for utleie i grendehus Vest. Kostnad kr 851 875 og tilskudd kr 612 000.

Note 11 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	34 938	28 775
6720 Juridisk honorar	0	44 688
6750 Vakthold	16 789	13 575
Sum	**51 726**	**87 038**

Konto 6714 gjelder utføring av lønnskjøringer i 2022, kr 33 625, og honorar for diverse fakturering og oppfølging kr 1313.

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	1 213	1 170
7771 Andre gebyrer	831	1 167
7773 Omkostninger innkreving	62	57
7790 Andre kostnader	173 750	7 734
7792 Ørediferanse	-1	0
Sum	**175 856**	**10 128**

Konto 7771 Andre gebyrer er gebyr på vippsinnbetalinger, og konto 7790 Andre kostnader er kostnader i forbindelse med rekruttering av ny Driftsleder for servicesentralen.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	13 739
1570 Andre kortsiktige fordringer	152 962	485 214
Sum	**152 962**	**498 953**

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer er påløpte renteinntekter fra Klare Finans AS for 2022, som kommer til utbetaling i januar 2023, kr 667, og avsatt beløp for fakturering av varer og tjenester til borettslagene per 31.12.22, til sammen kr 152 294. Fakturaene utstedes i januar 23, men inntekt avsettes i regnskpet for 2022.

140 Åsbråten Sameie Org. nr. 993011088

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 693 619	-129 314	11 564 305
Sum opptjent egenkapital	**11 693 619**	**-129 314**	**11 564 305**
Sum egenkapital	**11 693 619**	**-129 314**	**11 564 305**

Note 15 - Langsiktig gjeld

Konto 2235 gjelder innskudd fra eierne for investering i ny maskinpark, kr 1 780.000.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	12 000	7 900
2941 Skyldige feriepenger fra lønnssystemet	305 435	343 622
2980 Andre påløpte kostnader	0	5 873
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	270 600
Sum	**317 435**	**627 995**

Resultat og balanse med noter for Åsbråten Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbråten Sameie

Styreleder	Daniel Walter (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Ramia Riad Abdelhak (sign.)	18.02.2023
Styremedlem	Beate Framdal (sign.)	18.02.2023
Styremedlem	John Petter Reinertsen (sign.)	17.02.2023

Årsmelding 2022 - Grensen Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Beate Framdal
Nestleder, Øystein Sørensen
Styremedlem, Rita Kristin Nilsen Krosl
Styremedlem, Bahar Assad
Styremedlem, Steffan Sjøgren Harjo
Varamedlem, Marius Møller Solgård
Varamedlem, Unni Johansen
Varamedlem, Himmet Dogan
Varamedlem, Sejd-Sonny Amiti-Demi
Varamedlem, Silje Marie Bunæs

Styret i Grensen Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn

Virksomhetens art

Grensen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Grensen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948310538
Grensen Borettslag består av 199 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Grensen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82260484. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Grensen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Grensen Borettslag bruker system Bevar HMS som er et system i regi av Usbl, og som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø- og sikkerhet.

Aktiv Areal står for kontroll av lekeplassene. Mindre avvik utbedres av vaktmesterne, alvorlige avvik utføres av autoriserte fagfolk.

Avvik utbedres av EL-Kontakten som er autorisert elektrofirma.

Elektro Nettverk Service AS har gjennomført kontroll av brannvarslingsanlegg i Grensestien 12 A – E.

Borettslaget har også en løpende avtale med Anticimex vedrørende skadedyr, og skadedyrkontroll både på fellesområder og i boenhetene.

Styrets arbeid

I perioden er det avholdt 12 styremøter, der av ett var konstituerende styremøte etter generalforsamlingen den 04. mai. Det er behandlet 198 saker.

Økonomi

I samsvar med regnskapsloven §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Usbl har utviklet en indikatormodell som måler borettslaget likviditet, og for Grensen Borettslag er vår målt til å være god.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kroner: 966 649,-

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kroner: 3 878 471.-

Med unntak av økningen på brensel grunnet de skyhøye strømprisene det siste året, har ikke styret økt den delen av felleskostnadene som er knyttet til drift- og vedlikehold. Styret har ingen planer om å øke disse i inneværende år, men det må understreke at kostnadene på varer og tjenester, stiger hvert år på grunn av indeksreguleringen. Det betyr at forsikringspremiene øker, forretningsfører hever sine takster og det gjør også eksterne firmaer som vi kjøper varer og tjenester fra. I tillegg kommer rentehevinger fra Norges Bank, som påvirker borettslagets lån i Handelsbanken. Nominell rente pr mars var 4.61 (nominell) og den effektive renten var 4.69.

Antall solgte leiligheter har vært noe lavere enn foregående år. I 2022 ble det omsatt seks boenheter.

Tun 1:

Grensestien 3, 59 kvm, solgt for 3 225 000

Tun 2:

Grensestien 16D, 53 kvm, solgt for kr. 3 600 000

Grensestien 17A, 76 KVM, solgt for kr. 3 750 000

Tun 4:

Grensestien 45,106 kvm, solgt for kr. 5 360 000

Grensestien 51, 92 kvm, solgt for kr. 3 500 000
Grensestien 51, 60 kvm, solgt for kr. 3 251 000

I tillegg har det vært tre familieoverføringer.

Borettslagets bygningsmasse her fra 1983. En del av de byggetekniske løsningene ville ikke bli valgt i dag. I dag er kravene på det som omtales som TEK 17. Det betyr at vi burde hatt vegger med minst 50 centimeter isolasjon. «Alle» som bor her vet at det ikke er mulig og oppnå, derfor må det på plass løsninger som er gode nok.
Det er innhentet tilbud fra flere leverandører som kan foreta en analyse at borettslagets tekniske tilstand, som igjen skal danne grunnlaget for et fremtidig vedlikeholdsprosjekt. Analysen skal gi svar på hva vi må gjøre, hva vi bør gjøre og kan gjøre i henhold til å sikre borettslagets bygningsmasse. Valget har falt på Opak AS.

Prosjektet er blitt noe forsinket i forbindelse med at det har vært utskifting av daglig leder i Åsbråten Sameie/Servicesentralen.
Knyttet til dette prosjektet vil det bli holdt beboermøter for å holde andelseiere oppdatert i arbeidet og den videre prosessen.

For å sikre en forsvarlig drift av borettslagets vedlikeholdsbehov har Grensen Borettslag systemet Bevar Vedlikehold. Dette innebærer at digitaliseringen av borettslagets FDV – forvalting, drift-og vedlikeholds-dokumentasjon er kommet i gang. Men dette er et dokument som kontinuerlig må oppdateres.

Borettslaget har i 2022 hatt en nedgang i utskifting av dører og vinduer, noe som var som forventet etter to foregående år med høye aktivitet. Det har også i 2022 vært noen forsikringssaker. Årsaker som går igjen er vann og fukt. Det har også vært mange reparasjoner av garasjeportene.

Brannsikkerhet

I tråd med vedtak fra generalforsamlingen ble fagfolk kontaktet med tanke på å kartlegge om det var forhold i våre fellesgarasjer som gjorde at det måtte foretas lovpålagte tiltak i forbindelse med etablering av ladebokser for EL- biler. Under inspeksjonen ble det avdekket avvik i henhold til generelle lover og regler, jfr. Byggforskrift fra 1985.
Dette gikk på rømningslys/ledelys og brannslokkingsutstyr. Alle avvik er nå utbedret av Fire Safe AS, og installasjonen er også godkjent av Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.

Aktiv Brannvern AS har besøkt oppsøkt alle andeler i borettslaget, og har sjekket røykvarsler og brannapparat, samt delt ut batterier.

Annet vedlikehold

Det er fortsatt etterarbeider i kjølvannet av rørspylingen våren 2020. Av 199 leiligheter er det skrevet om lag 30 brev om avvik som må utbedres. De fleste er mindre alvorlige, men det har vært behov om at eksterne fagfolk har kommet på befaring. Med få unntak er disse nå utbedret.

I februar ble alle borettslagets nedgravde søppelanlegg slamsugd og vasket noe som bør gjøres minst en gang i året. Mye vann i brønnene var årsaken til at dette ble gjort vinterstid, og ikke på våren som normalt.

Garasjeportene

Garasjeportene er skiftet ut i alle borettslagets fire garasjer Dette er av typen Hørmann, og de skal være langt mer robuste i bruk enn de gamle.

Som service overfor andelseiere kommer det også tre ganger i året en komprimatorbil som samler opp alt som ikke er husholdningsavfall, samt elektronikk og hvitevarer.

Postkasse-aksjonen

Dette er nå lagt inn som en fast rutine, der styret med jevne mellomrom deler ut skjema for postkasseskilt. Vi er alle tjent med at borettslaget fremstår som ryddig og ordentlig. Håndskrevne ark eller post-It-lapper ser ikke bra ut, og kan være vanskelig for postbudet å lese.

Husordensregler

Styret har evaluert og oppdatert borettslagets husordensregler, regler for dyrehold og trafikk- og parkeringsbestemmelser. Disse har ikke vært evaluert siden 2006. Borettslaget bør ha regler i tråd med samfunnsutviklingen. Dessuten var det en del informasjon knyttet til regler om bruk av vaskerier og søppelbodene, som er fjernet for flere år siden. Det siste vaskeriet ble avviklet i 2011.

Utvikling av bomiljøet

Et borettslag handler mer enn det å bare bo, det handler også om trivsel og et bomiljø som

er levende og har gode fasiliteter for alle. Nye generasjoner flytter inn og ønsker noe mer enn bare en adresse, og spesielt småbarnsforeldre.

For at Grensen Borettslag skal fremstå som et attraktivt sted å bo og flytte inn i er det igangsatt to prosjekter.

På grunn av små leiligheter er det ikke alle som kan ta imot slekt og venner til overnatting. Derfor ble vaskeriet på Tun 2 Grensestien 27 totalrenovert, og ble tatt i bruk i fjor høst. Gjestehuset viser seg å være et populært tiltak, og har hatt fullt belegg siden det ble åpnet. Bookingen av huset skjer på en elektronisk reservasjonskalender. Adressen på nettsiden er: gjestehusetgrensestien.com.
Systemet genererer koder til de som leier, og det er alltid andelseier som er juridisk ansvarlig.

Grillhytta på fellesområdet bak blokkene 24, 25 og 26 er et populært tilbud og brukes også av barnehager og skoler i nabolaget. Dessverre ble denne utsatt for hærverk og tyverier. Grillelementer er nå erstattet. For å hindre hærverk er det bygget dører og satt på hengelås. Ved bruk er det bare å ta kontakt med Styret for å få koden til låsen.

Området foran Grensenbua har et område som har et stort potensial med tanke på å få til en levende møteplass og rekreasjonsområde for alle aldre.

For å utvikle området har styret søkt Oslo kommune, og fått 200 000 kroner til et slikt prosjekt.
Prosjektplan er laget, og arbeidene vil starte opp i løpet av maimåned.

Fellesen - nytt tilbud

Styret har sett at Styrekontoret i Grensestien 28 har hatt et potensiale som ikke har vært utnyttet fullt ut. Derfor er det satt i gang prosjektet «Fellesen». Navnet kom etter en ide fra andelseier Thomas Kløvstad på Tun 4. I praksis betyr at dette er nå i ferd med å bli et minigrendehus for oss i Grensen brl. Takket være våre flinke vaktmestere har hele huset fått et løft innvendig med nye gulv og fine farger på veggene med mere. Det er også kjøpt inn nødvendig inventar.
Fellesen er godt egnet for mindre sosiale treff for grupper på mellom 5-6 personer. Det kan være noen som treffes for å spille brettspill, gaming, se fotballkamper, jentekvelder med pizza, eller et sted og møtes for en kaffekopp, strikk og skravling.

Fellesen vil foruten en koselig stue, ha kjøkken med alle fasiliteter og toalett. Selve oppussingen er snart ferdig, og vi har søkt bydelen om 50 000 kroner til innkjøp av diverse interiør og utstyr.

Resten av huset er vil være avlåst fra bruk, da dette fortsatt vil være møterom og, arbeidsrom og arkiv for borettslagets. Bookingen av Fellesen vil skje på en elektronisk bookingkalender, etter samme system som Gjestehuset.

Dugnader

Hvert år er mai også tiden for dugnad. Styret takker alle som stilte opp for å bidra til et velstelt borettslag. Dugnad skal også være sosialt, og Styret stiller opp med kaffe, saft, vafler og oppfyrte griller.

Grøntgrupper og tunkontakter

Det er igjen opprettet tunkontakter, og disse er fordelt på styremedlemmer og

varamedlemmer, da dette er en fin måte å holde kontakt med beboerne på, samt at

tunkontakten har forankring i styret.

Styret har ikke lykkes i å etablere en Grøntgruppe. Det er noen andelseiere som tar ansvar for eget tun og bidrar med klipping av trær, og all takk til dem.

Informasjon

Informasjon til beboerne sendes ut på flere måter, blant annet informasjonsskriv i

postkassene, på nettstedet vårt www.grensestien.no, og våre egne interne nyhetsbrev som inneholder nyttig og viktig informasjon fra styret.

Særskilt viktige informasjonsskriv legges i postkassene når det er behov.

Borettslaget har også en egen Facebook-side. Denne er ment til både glede og nytte for alle.

Sosiale medier handler om å ha dialog, så dette er ikke bare styret sin side, men en side for alle som bor i Grensen.

Vi ser at flere følger siden, også andre borettslag på Åsbråten, og er en fin måte og utveksle informasjon. Samt at den også kan fungere som et lite utstillingsvindu for eventuelle kjøpere.

Styretelefon

Pandemien forandret en del sosiale vaner. Vi har registrert at det stadig er færre som kommer på åpent styrekontor, men pågangen på digitale medier og på telefonen er stor. For å være mere tilgjengelig har Styret etablert en egen styretelefon som andelseiere/beboere kan ringe hver dag fra mandag til fredag i tidsrommmet fra kl.17:00 til 20:00.

Vaktmester og renholdstjenester

Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Åsbråten Servicesentral. Tjenestene tilbys i henhold til en felles tjenesteleveringsavtale for alle tre eierne av sameiet, med individuelle kravspesifikasjoner for hvert enkelt borettslag. I tillegg kjøpes tjenester som ikke dekkes av servicesentralen av eksterne tilbydere, for eksempel vask av søppelcontainere, og vask av trapper og oppganger i blokkene.

Styret har jevnlig kontakt med lagets vaktmester knyttet til den daglige driften. Tjenesteleveringsavtalen evalueres en gang i året, sist i januar i år, der Grensen har bedt om at vaktmester tar mer oppgaver når det gjelder uteområdene som blant annet blomsterbed og vanning av det som dyrkes, samt regelmessige inspeksjoner av oppgangene med tanke på bestemmelsen i Husordensreglene som omhandler at sykler og barnevogner, og annet ikke skal oppbevares på fellesområder.

Leder av styret, sammen med nestleder, representerer Grensen borettslag på eiersiden på møtene i Sameiet.

Les mer om Åsbråten Sameie i deres årsmelding som er implementert lengre bak.

Trappevask

Trappevask i blokkene/Grensestien 12 utføres av Ren Service AS og belastes beboerne i blokkene gjennom felleskostnadene. Firmaet skifter også mattene i oppgangene. I 2022 ble alle oppgangene bonet.

Styrekontor

Normalt vil styret har gjennomføre ordningen med "åpent styrekontor", hvor styremedlemmer holder kontoret i G28 åpent annenhver mandag kl. 18-19
(1., 3. og ev. 5. mandag i måneden).

Utenom styrekontorets åpningstider ytes det service til andelseiere/beboere, som spenner seg fra elektronisk registrering av gjestende biler, hjelp til ladestasjoner, varsling til Servicesentralen og eksterne leverandører om hendelser.

Styret har også håndtert og besvart over 500 henvendelser som er kommet på mail, sms samt Facebook. I tillegg kommer telefonhenvendelser.

Barne- og ungdomssenteret på Holmlia - BUSH

Grensen borettslag er medeier i Barne- og ungdomssenteret på Holmlia AS som arbeider med mange ulike aktiviteter hovedsakelig rettet mot barn og ungdom på Holmlia.

Dette sier de om seg selv: «På barne og ungdomssenteret på Holmlia (BUSH) tilbyr vi unge mennesker muligheten til å utrykke seg kreativt i fritiden deres. For ett medlemsgebyr på kr 50,- per kalenderår (uendret siden 1990), har fritidsklubb medlemmer tilgang til alle våre aktiviteter under åpningstiden. Medlemskapet inkluderer også medlemskap i Åsbråten idrettslag. Vi synes at det er viktig at alle ungdom og barn får mulighet til å delta på aktivitetene våre uten at økonomi skal være en hindring.

Se også nettsidene deres: bush.no

Multinett AS

Borettslaget er medeier i Multinett AS. Multinett er borettslagenes eget selskap, og har som formålet er å fremforhandle best mulige avtaler innenfor radio, TV og telekommunikasjon for beboerne på Holmlia. Pr. i dag leveres f.eks. radio- og TV- signaler til ca 5 200 husstander i de 40 lagene som eier selskapet på Holmlia, samt eksterne kunder på Fiskevollen, Ljanskollen, Ljan og Ulvøya. Multinett eier et hybrid fiber/koakskabler (kabel-TV-nettet). Nettet bygges ut med fiber stadig lengre ut mot beboerne i hht økning i behovene. Grunnpakken for TV og bredbånd fra Telia betales som en del felleskostnadene i borettslaget. Fellestilbudet gjelder kun tjenester levert i kabel-TV-nettet, dvs. radio og TV, samt internettaksess (bredbånd).
Du kan lese er om Multinett på: www.multinett.no

Åsbråten beboerforening

Sammen med de andre borettslagene her på Åsbråten, Dyretråkket-, Betramjordet – og Åsbråten borettslag, bevilges det et årlig beløp på til sammen 100 000 kroner til Åsbråten beboerforening. Foreningen har flere gode tiltak og tilbud til barn og voksne i lokalmiljøet, blant annet sørger de for den årlige julegrantenningen med grøt og nissebesøk.

Varamedlem Marius Solgård Møller representerer Grensen borettslag.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.385,- Kr. 1.328,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.882,- Kr. 7.882,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1450,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

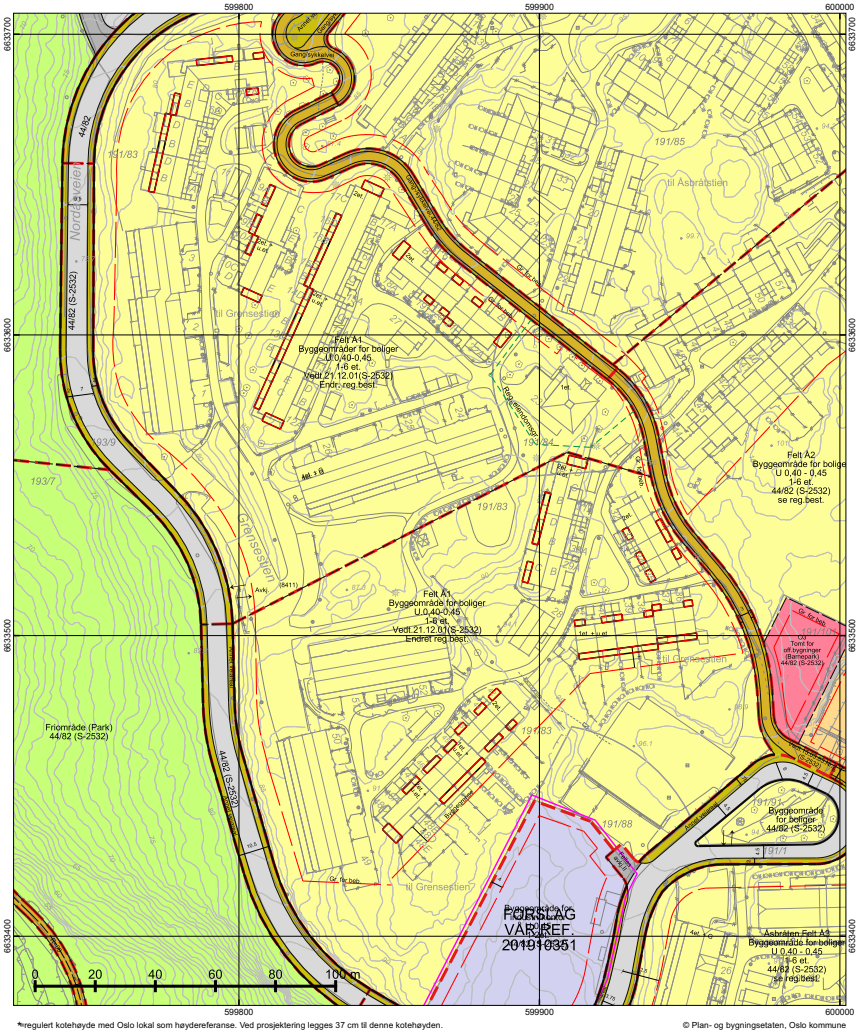
Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.24

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 30.10.2024
Bruker: styt
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 325022/ 86500748
Deres ref.: 40865/ HW@MSNOP
Adresse: GRENSESTIEN 9A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/83

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

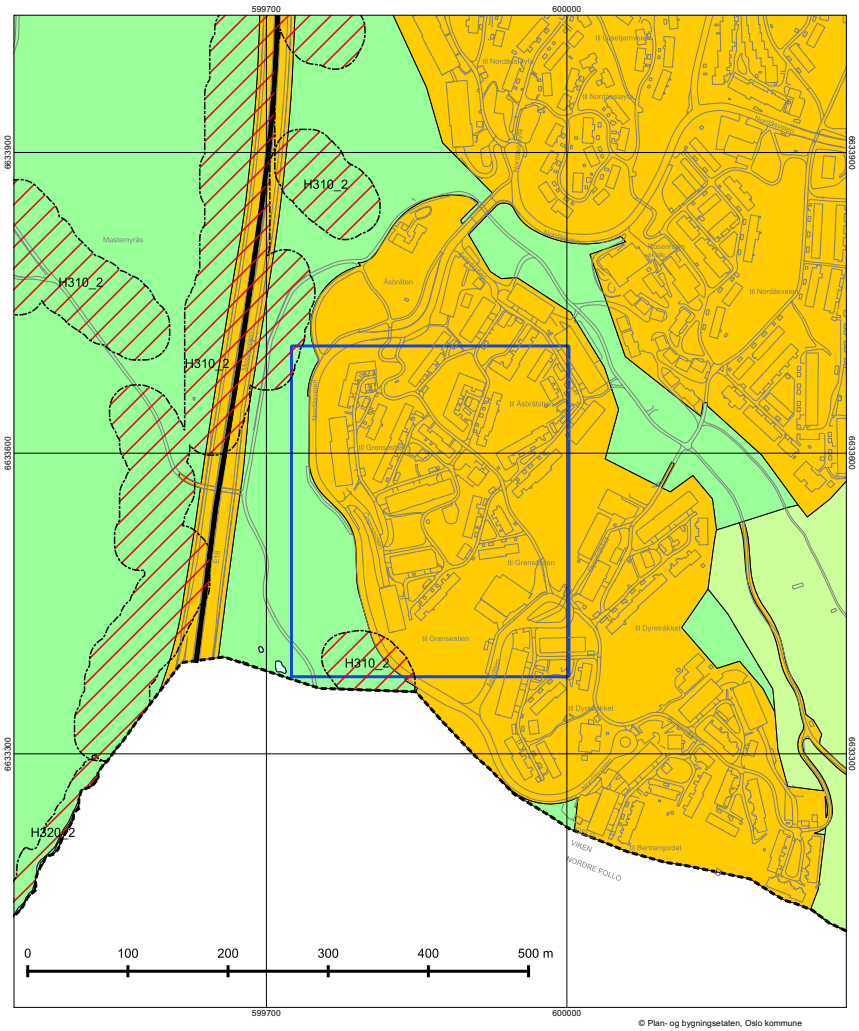
Dato: 30.10.2024
Bruker: styt
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 325022/ 86500748
Deres ref.: 40865/ HW@MSNOP
Adresse: GRENSESTIEN 9A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/83

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.10.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 325022/86500748
Deres ref.: 40865/ HW@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



HUSORDENSREGLER

GRENSEN BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 12. juni 2006 med virkning fra 26. juni samme år.

1. GENERELT

Det er i hver enkelt beboers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre. Vær oppmerksom på at Husordensreglene er en viktig del av andelseiers og beboers plikter overfor borettslaget og at brudd på disse kan bli å regne som mislighold av andel.

Beboer skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom, samt eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som borettslagets styre eller generalforsamling fastsetter.

2. RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2200 til kl 0800 alle dager. Musikkundervisning og musikkøvelser tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke fra de berørte naboer, og er ikke tillatt etter kl 2100. Det skal tas tilbørlig hensyn til naboer ved bruk av vaskemaskin/oppvaskmaskin, og slikt skal unngås etter kl 2200.

Ved spesielle selskapelige anledninger skal det sendes ut nabovarsel god tid i forveien.

3. RO PÅ UTEOMRÅDER

På uteområdene våre skal det være ro etter kl 2100. Dette gjelder høylydt og støyende lek, bruk av motorgressklippere, snekkerarbeider, boring og annet som skaper støy.

4. HUSDYRHOLD

Husdyrhold kan først tillates etter at søknad om det er innvilget av styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse. Se også lagets regler for dyrehold.

5. HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall og papir/papp legges i søppelcontainere gjennom egne luker i søppelbodene. Avfallet skal emballeres forsvarlig, dvs. i plastposer som knytes igjen. Glassavfall og annet spesialavfall plasseres i utplasserte containere beregnet for slikt avfall. Slike finnes det flere av i nærområdet vårt.

Større gjenstander kan leveres i kommunalt mottak. For de som ikke kan levere slikt selv finnes det en mulighet til å levere slikt i "Åpen carport", som er et tilbud fra Servicesentralen. Tidspunkter og vilkår for dette kunngjøres av Servicesentralen. Utover dette er det mulig å gjøre spesielle avtaler med Servicesentralen om bortkjøring på beboers regning.

Forsøpling eller gjensetting av gjenstander i strid med dette, f.eks. på bakken utenfor søppelbod, er å betrakte som brudd på Husordensreglene, og opprydding/bortkjøring vil bli fakturert beboer. Det anmodes spesielt til de som lar barn gå ut med søppel om å følge opp at ikke ting gjensettes på bakken utenfor søppelbodene – det er de voksne som har ansvaret for at dette gjøres på riktig måte.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel midlertidig på verandaer, hageparseller eller i oppganger – alt skal kastes i søppelcontainerne.

Det henstilles også om at smårask og lignende kastes i de grønne søppelkassene som er satt opp til slikt rundt i laget.

DOKUMENTET TILHØRER GRENSEN BORETTSLAG

6. RENHOLD

Renhold av gulv og trapper i blokkoppgangene blir i dag utført av et rengjøringsbyrå. Kostnaden for dette blir fordelt mellom leilighetene i hver oppgang og betales sammen med vanlige felleskostnader. Øvrig renhold og orden i oppgangene (f.eks. matter, reklamemateriell og aviser) er den enkelte beboers ansvar.

7. OPPBEVARING I OPPGANGENE

Det er ikke lov å hensette eller oppbevare ting i oppganger, trapper eller inngangspartier. Oppgangene er bl.a. rømningsvei ved brann og fremkommeligheten må derfor ikke hindres. Dette gjelder f.eks. sykler, akebrett og barnevogner.

8. HÆRVERK

Hærverk (tagging, ruteknusing etc.) vil bli anmeldt til politiet. Dersom slikt utøves av barn under 15 år blir er dette foreldrenes ansvar.

9. ANSVAR FOR BOMILJØ – FYSISK UTFOLDELSE

Alle beboere har ansvar for å ta vare på bomiljøet vårt.

Andelseieren må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

På tunene er det flere lekeplasser. Foreldre plikter å lære barna sine å ta vare på lekeapparater og lekeområder. Sanden skal være i sandkassene, ikke på gangveien eller foran inngangspartiene. Hjelp barna med å holde det ryddig og feie opp etter seg.

Ballspill eller bruk av rullebrett er ikke tillatt inne i boområdet.

Når det gjelder sykling og rulleskøyting må foreldre påse at barna lærer å avpasse farten etter ferdighetene. Den som kjører har alltid ansvaret for å vise hensyn til andre. Det oppfordres til at alle barn og voksne bruker hjelm ved sykling eller rulleskøyting.

10. DUGNADER

Hver vår og høst arrangerer vi felles dugnad der vi rydder på fellesområdene våre. Alle beboere plikter så langt det er mulig å stille opp på dugnadene og gjøre en innsats. Styret kan iverksette ulike tiltak dersom oppmøtet blir for dårlig.

11. VASKERIER OG TØRKING AV TØY

Vaskeriene skal brukes etter gjeldende regler som er angitt på oppslag i hvert enkelt vaskeri. Renhold av vaskeriene etter bruk er beboers ansvar. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere.

Bruk av vaskemaskiner og tørketromler krever bruk av polletter som må kjøpes hos Servicesentralen. Skadeverk på, eller forsøk på misbruk av, betalingssystemet er å betrakte som mislighold av andel.

Vaskeriene skal ikke brukes på juleaften etter kl 1700, 1. juledag, 1. påskedag, 1. pinsedag og 17. mai.

Tøy kan tørkes på balkongen dersom det ikke er til sjenanse for naboer, det vil si at tørkesnorer ikke skal være høyere enn balkongkant.

Lufting, risting eller banking av tepper fra veranda/balkong eller ut av vinduer er ikke tillatt. Slikt skal foregå på bakkeplan.

12. MARKISER

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er andelseiere ansvarlig for at det monteres forsvarlig, og ikke til fare eller sjenanse for naboer. Blomsterkasser i blokkene festes på innsiden av balkongkant. Farger og mønster på markiser bør i størst mulig grad tilpasses de farger og mønster som de nærmeste naboer har.

13. MOTORKJØRETØYER

Regler for bruk og parkering av motorkjøretøyer er gitt i eget trafikk- og parkeringsreglement.

14. PARABOLANTENNER

Alle beboere har TV-signaler fra en felles grunnpakke som er svært omfattende, og i tillegg tilgang til en rekke ekstra kanaler i form av betal-TV. Netteieren – beboereide Multinett AS – tilstreber at signalleverandørene skal ha et variert utvalg av TV-kanaler tilgjengelig slik at beboere normalt ikke skulle ha behov for mottak av satellittkanaler via parabolantenner.

Parabolantenner er ikke tillatt i borettslaget, men kan godkjennes i spesielle tilfeller etter søknad til styret og slike søknader behandles individuelt i hvert enkelt tilfelle.

Styret kan gi egne regler for parabolantenner.

15. INN- OG UTFLYTTING

Inn- og utflytting fra leiligheter skal ikke finne sted i tidsrommet da det skal være allmenn ro i borettslaget.

16. GRILLING

Grilling med kullgrill utgjør en stor brannfare og kan være til stor plage for naboer, spesielt allergikere. Grilling med kull og tennvæske er derfor ikke tillatt på borettslaget område med unntak av områder spesielt tilrettelagt for slikt.

På verandaer er det kun tillatt å bruke elektrisk grill.

Dersom beboer disponerer hageparsell eller terrasse kan det brukes gassgrill dersom dette skjer uten sjenanse for naboer eller brannfare.

17. INFORMASJON

Meldinger fra borettslagets styre, Åsbråten servicesentral eller fra Usbl, gjennom skriv utdelt til hver husstand eller som oppslag, gjelder på samme måte som Husordensreglene. Alle beboere plikter å lese slik informasjon og å ta vare på informasjonen.

Alle beboere skal ta vare på dette dokumentet og ha det tilgjengelig.

18. ANDRE REGLEMENTER

Styret kan utarbeide andre og mer spesifikke reglementer som er å betrakte som en del av disse husordensregler. Dette gjelder f.eks. Trafikk- og parkeringsreglement, Husdyrhold og Hageparseller.

19. GYLDIGHET

Disse husordensregler erstatter alle tidligere utgaver og gjelder inntil styret i borettslaget bestemmer noe annet.

Oslo kommune. Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sean

MOTTATT
4 JUNI 2015

Grensen Borettslag
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Ferdigattest - Grensestien 12

Denne forsiden er automatisk generert. Brevet starter på neste side.

47 - 6479f149-33d8-4d54-a136-5d86003ff1c0.s 1

47 - 6479f149-33d8-4d54-a136-5d86003ff1c0.s 3

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MOTTATT
4 JUNI 2015

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Dato: 09.04.2015

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201309661-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSESTIEN 12	Eiendom:	191/83
Tiltakshaver:	Grensen Borettslag	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret GASA AS	Adresse:	Møllergata 12, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Gjenoppbygging etter brann

FERDIGATTEST - GRENSESTIEN 12

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 06.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.04.2015 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
Grensen Borettslag, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, wiggo@ahw.no

Innkalling til Ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i **Grensen Borettslag**

NÅR: **Torsdag 26. september 2024**
TID: **18:00 til 20:00**
STED: **Quality Hotell Entry («Mastemyr hotell»), Lienga 11, 1414 Kolbotn**

Registreringen starter kl 17:30.
Dørene lukkes kl 18:00.

Saksliste

1 Konstituering
- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Vedlikeholds- og fasadeprosjekt
- 2.1 Valg av fremlagte vedlikeholdsprosjekt med låneopptak

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Sak 2.1 Vedlikeholds- og fasadeprosjekt

1. Hvorfor tar styret saken opp på nytt

Saken ble behandlet på ekstraordinær generalforsamling den 24. april hvor man ikke vedtok noen av alternativene for rehabilitering – men at vedlikehold skulle utføres løpende. Styret ønsker likevel å løfte saken til generalforsamlingen på nytt allerede nå av følgende grunner:

- Styret har fått utarbeidet en fullstendig analyse av hva det trolig vil koste å utføre nødvendig vedlikehold løpende. Denne viser at det blir mer kostbart å utføre vedlikeholdet over tid (se under punkt 3.2). Vi har nå også foretatt beregninger som viser hva konsekvensene for felleskostnader vil bli dersom nødvendig vedlikehold utføres løpende. Dette gir generalforsamlingen et bedre grunnlag for å vurdere saken.

- Saken ble unødvendig komplisert ved forrige behandling, ved at man hadde to alternativ for prosjektet. Styret er av den oppfatning at dersom det vedtas et prosjekt så bør dette gjelde hele bygningsmassen (både blokker og trehusbebyggelsen). De økonomiske beregningene viser at det er en fordel å utføre hele prosjektet under ett fremfor å løpende ta nødvendig vedlikehold, og dette gjelder både blokker og rekkehus. Borettslaget har også fått svært høye tilskudd (samlet kr. 21.000.000, -), og borettslaget bør evt. utnytte tilsagnet fullt ut. Usikkerheten knyttet til eventuelle pålagte energiforbedringer som vil kommer som krav fra EU. Dette vil gjelde for både trehusbebyggelse og blokker. Styret legger derfor nå kun frem forslag om at prosjektet skal omfatte hele borettslagets bygningsmasse.

- Dette er en komplisert sak der hovedmomentene kan forsvinne litt i detaljer, rapporter mv. Styret har i denne innkallingen forsøkt å få frem hovedpoengene slik styret ser det, og så kan de som ønsker detaljert informasjon lese rapporter/beregninger som følger som vedlegg 2.1.1 til 2.1.3.

- Prosjektet må gjennomføres innen 37 måneder fra tilsagn fra Enova, så generalforsamlingen må beslutte eventuelt prosjekt i høst for å nyttiggjøre seg tilskuddet.

- Styret ønsker å gi en tydelig anbefaling, og er av den klare oppfatning at det beste alternativet for borettslaget er å fatte vedtak om et totalprosjekt med låneopptak og godkjent tilskudd fra Enova.

2. Redegjørelse for økonomi / konsekvenser ved at vedlikehold utføres løpende

Opak har laget en detaljert oversikt over nødvendig vedlikehold fremover, og estimert når dette senest må utføres. Oversikten viser en rekke faser med oppstart av prosjekter i perioden 2027 til 2044.

Styret tar utgangspunkt i at man finansierer løpende nødvendig vedlikehold over drift ved oppsparte midler.

I hovedtrekk viser oversikten følgende kostnader:

Fase 1 (2027)	kr.	17 389 684
Fase 2 (2029)	kr.	17 757 067
Fase 3 (2032)	kr.	17 523 660
Fase 4 (2034)	kr.	17 884 007
Fase 5 (2037)	kr.	17 628 099
Fase 6 (2040)	kr.	17 594 222
Fase 7 (2042)	kr.	17 590 314
Fase 8 (2044)	kr.	6 881 205

Vedlikeholdet er samlet beregnet til **kr. 130 248 257,-.**

Det er i oversikten ikke tatt hensyn til prisstigning, og det vil også være en risiko ved at tilstanden kan forverres slik at vedlikeholdet blir dyrere og/eller må tas tidligere enn her anslått.

I oversikten er det også beregnet behov for økning i felleskostnader dersom dette iverksettes nå for å ha midler nok til å gjennomføre vedlikeholdet. Dette varierer noe i de forskjellige fasene, men ikke så mye. Vi viser her til fase 1 som har den laveste kostnaden pr. mnd. (med unntak av siste fase i 2044).

Fase 1 - Månedlig oversikt for sparing ved nødvendig vedlikehold	**Kostnader pr leilighet pr mnd ifm nødvendig vedlikehold**			**%-vis økning**	**Eksisterende kostnader før økt nødvendig vedlikehold**	**Totale felleskostnader ifm nødvendig vedlikehold**
Lavblokker og Rekkehus	**ant m2**	**kost/m2/ mnd**	**økt kost/mnd**			
4 roms P/Q (rekkehus 1. og 2. etasje)	99	kr 38	kr 3 799	54,8 %	kr 6 930	kr 10 729
4 roms G/H, L/M (rekkehus u. og 1. etasje)	93	kr 38	kr 3 569	54,8 %	kr 6 510	kr 10 079
4 roms A/B, I/K, F (rekkehus m/2-roms over seg)	93	kr 38	kr 3 569	54,8 %	kr 6 510	kr 10 079
3-roms (ett plans leilighet) DFI	78	kr 38	kr 2 993	54,8 %	kr 5 460	kr 8 453
3-roms A/B, K/L (ett plans leilighet)	73	kr 38	kr 2 801	54,8 %	kr 5 110	kr 7 911
2-roms C/D, E/F, G/H, L (ett plans leilighet)	51	kr 38	kr 1 957	54,8 %	kr 3 570	kr 5 527

Boligblokker						
4-roms A/B, C/D	88,6	kr 38	kr 3 400	54,8 %	kr 6 202	kr 9 602
3-4 roms A, C	84,6	kr 38	kr 3 247	54,8 %	kr 5 922	kr 9 169
3-roms G, B, D	70	kr 38	kr 2 686	54,8 %	kr 4 900	kr 7 586
2-roms D	66,7	kr 38	kr 2 560	54,8 %	kr 4 669	kr 7 229
2-roms A	54	kr 38	kr 2 072	54,8 %	kr 3 780	kr 5 852

3. Forslag om full rehabilitering av blokker og rekkehus

3.1 Tiltak som skal gjennomføres

Styret viser her til tidligere redegjørelser, men i hovedsak er det følgende tiltak som utføres:

Tiltak for trehusbebyggelsen:

- Ny kledning, isolasjon og tilleggsisolering
- Utskifting av vinduer og balkongdører
- Utskifting av samtlige inngangsdører til småhus og rekkehus
- Tilleggsisolering av loft
- Ny taktekking på lavblokker, rekkehus og boder.
- Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.
- Ny overflatebehandling av balkonger
- Utbedring av alle platene i underkant/brannsikring
- Nytt gulv på svalganger
- Reservekraft (solcelleanlegg)
- Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter.

Tiltak for blokker

- Ny kledning, isolasjon og tilleggsisolering
- Utskifting av vinduer og balkongdører
- Tilleggsisolering av loft
- Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.
- Reservekraft (solcelleanlegg)
- Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter.

3.2 Redegjørelse for økonomi / konsekvenser ved full rehabilitering av blokker og rekkehus

Budsjettsum rehabilitering inkl. mva. Kr 104 909 176,-. Det er innvilget tilskudd fra Enova mer kr. 21.462.500, -.

Dette gir et lånebehov: kr 83 446 676,-. Styret har oppdatert beregninger for lånekostnader basert på dagens rentenivå for borettslag på 5,6%. Økning i felleskostnader vil skje gradvis gjennom hele prosjektperioden (man utbetaler lån etter behov underveis). Det er vanskelig å forutse rentenivå over tid, men de fleste økonomer forventer noe rentenedgang i 2024/2025, slik at økningen i felleskostnader kan bli lavere.

Basert på et annuitetslån med løpetid over 30 år gir dette følgende estimerte økning i felleskostnader:

Månedlig estimert økning av felleskostnader pr type leilighet v/låneopptak for rehabilitering av hele	Kostnader eksisterende lån pr mnd	Kostnader pr leilighet pr mnd i forbindelse med byggelån		Reduksjon felleskost pga redusert energibehov og felleskostnader		Øvrige eksisterende felleskost	Total kost for alt rehabilitert samt total økning i		økning i %
Lavblokker og Rekkehus	ant m2	pr mnd.	/m2	pr mnd.	pr m2/mnd	pr mnd	Eksisterende kostnader	Total kost	Tot økning	
4 roms P/Q (rekkehus 1. og 2. etasje)	99	kr 289	kr 35	kr 3 440	-kr 11	-kr 1 061	kr 6 641	kr 9 308	kr 2 378	34 %
4 roms G/H, L/M (rekkehus u. og 1. etasje	93	kr 271	kr 35	kr 3 231	-kr 11	-kr 997	kr 6 239	kr 8 744	kr 2 234	34 %
4 roms A/B, I/K, F (rekkehus m/2-roms over seg)	93	kr 271	kr 35	kr 3 231	-kr 11	-kr 997	kr 6 239	kr 8 744	kr 2 234	34 %
3-roms (ett plans leilighet) D/F	78	kr 227	kr 35	kr 2 710	-kr 11	-kr 836	kr 5 233	kr 7 334	kr 1 874	34 %
3-roms A/B, K/L (ett plans leilighet)	73	kr 213	kr 35	kr 2 536	-kr 11	-kr 783	kr 4 897	kr 6 864	kr 1 754	34 %
2-roms C/D, E/F, G/H, L (ett plans leilighet)	51	kr 149	kr 35	kr 1 772	-kr 11	-kr 547	kr 3 421	kr 4 795	kr 1 225	34 %
Boligblokker										
4-roms A/B, C/D	88,6	kr 258	kr 35	kr 3 078	-kr 11	-kr 950	kr 5 944	kr 8 331	kr 2 129	34 %
3-4 roms A, C	84,6	kr 247	kr 35	kr 2 939	-kr 11	-kr 907	kr 5 675	kr 7 955	kr 2 033	34 %
3-roms G, B, D	70	kr 204	kr 35	kr 2 432	-kr 11	-kr 750	kr 4 696	kr 6 582	kr 1 682	34 %
2-roms D	66,7	kr 194	kr 35	kr 2 318	-kr 11	-kr 715	kr 4 475	kr 6 271	kr 1 602	34 %
2-roms A	54	kr 157	kr 35	kr 1 876	-kr 11	-kr 579	kr 3 623	kr 5 077	kr 1 297	34 %

Sammenlignet med å utføre nødvendig vedlikehold over lang tid (se faser under punkt 2.) viser dette følgende for økonomien:

- Totale prosjektkostnader blir ved å ta et stort prosjekt kr. 83.466.676,- som gir over 30 % forbedring i energiforbruket, i stedet for en kostnad på kr. 130 248 257,- som gir en svært liten forbedring i energiforbruket ved å utføre vedlikeholdet over lang tid. I tillegg øker totalkostnaden med kr 46 781 581,- som utgjør 56%.

- Dette skyldes i hovedsak to forhold. Man får tilskudd på kr. 21.462.500, - og det er billigere å gjennomføre ett prosjekt i stedet for flere mindre prosjekter. Man får mye bedre innkjøpsbetingelser, og lavere kostnader på rigg/drift og prosjektledelse.

- Med dagens rentenivå vil økningen i felleskostnader bli lavere enn å spare opp midler til gjennomføring av prosjekter over en lang periode.

3.3 Styrets vurdering

Styret har arbeidet mye med forprosjektering sammen med Opak, og ser følgende fordeler ved forslaget om full rehabilitering som nå fremmes:

- De økonomiske beregningene viser en betydelig kostnadsbesparelse ved å gjennomføre ett stort prosjekt. Behovet for økning i felleskostnader for den enkelte andelseier blir også lavere med dagens rentenivå, enn ved å utføre nødvendig vedlikehold løpende. For ordens skyld gjøres det også oppmerksom på at andelseierne også får trukket fra renter på fellesgjeld i egen skatt (p.t. utgjør effekten av rentefradraget 22% av rentekostnadene).

- Man har fått tilsagn om et svært høyt tilskudd på kr. 21.462.500, -. Det er stor enighet blant våre rådgivere om at man ikke vil få tilsvarende tilskudd på et senere tidspunkt.

- Ved gjennomføring vil den enkelte andelseier raskt redusere energibehovet og kostnadene ved at det også gjennomføres etterisolering mv. Det er prosjektert en energiforbedring på minst 30% som man ikke vil få ved kun å utføre løpende vedlikehold. Ved kun å utføre nødvendig vedlikehold får boretts laget ikke byttet isolasjon / tilleggsisolert fasade, man får ikke tilleggsisolert loft og solceller utgår.

- Hele borettslaget blir oppgradert og ferdigstilt omtrent samtidig, og man får en god vedlikeholdt bygningsmasse med en gang i stedet for stadig å ha mindre prosjekter gående. Man unngår da også å stadig å ha ulemper knyttet til byggeplass mv. over ca. 20 år.

- Det er lav aktivitet i byggebransjen som gjør at det trolig kan oppnås gode priser fra entreprenørene ved tilbudsinnhenting nå.

- Borettslaget har en risiko ved kun å utføre løpende vedlikehold (uten forbedring av energiforbruket). Man vet at det kommer energikrav fra EU, men det er usikkert hvordan disse eksakt utformes og implementeres. Prosjektet gir over 30% forbedring av energiforbruket og vil nærme seg EU sine kommende energikrav som pr nå ikke er helt avklart. Dersom vi kun utfører løpende vedlikehold (uten forbedring av energiforbruk), løper borettslaget en betydelig risiko at eks. fasader må rehabiliteres på nytt for å møte kommende energikrav (etter- og tilleggsisolering). Styret mener denne usikkerheten må tillegges betydelig vekt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta prosjektet og å stemme ja til full rehabilitering av både blokker og trehusbebyggelse. Det vises her til redegjørelsen over.

Det presiseres at man må gjennomføre prosjektet før man får tilbakebetalt tilskudd fra Enova, så det er derfor nødvendig med fullmakt til låneopptak på hele prosjektkostnaden selv om lånebehovet etter utbetaling av tilskudd er lavere (se tabell under punkt 3.2).

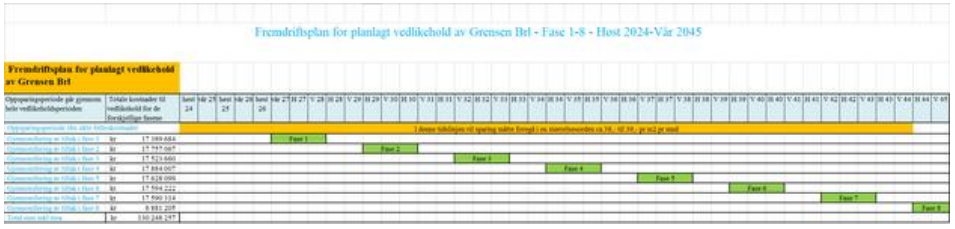
Vedtaket krever kvalifisert flertall av de avgitte stemmer (2/3), jfr. Borettslagsloven §8-9.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Grensen borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre rehabilitering av blokker og trehusbebyggelse innenfor en kostnadsramme på kr 105.000.000,-. Det er innvilget støtte fra Enova på kr. 21.462.500,- til prosjektet.

Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved ta opp lån med inntil kr. 105.000.000,-.

Vedlegg 2.1.1

Plan for vedlikehold utføres løpende ved Grensen Brl, Fase 1-8: Høst 2024-Vår 2045



Fase 1 - Vår 2027- Vår 2028

Prosjekt oppstart vårsem 2027
Fase 1 ferdig vårsem 2028

	Beskrivelse for kun vedlikehold	Total mengde	Enhet	sy kost	total kost for vedlikeholds-behov	Behov i %		Fase 1 vedlikeholdsbehov	Rest i %
1	Ny kledning og bytte av ødelagt isolasjon og treverk - Lavblokker, rekkehus og blokker	*3 656,00*	m2	2 300	8 408 800	80 %	kr	6 727 040	20 %
2	Gavler og inngangsdør boligblokker: utskifting av metallplater med fiberarbenerte plater.	*2 600,00*	m2	2 500	6 500 000	0 %	kr	-	100 %
3	Langvegger boligblokker: Rengjøring av panelte overflater inkl maling. Sterkt oppsprukket og eller råteskadet panel byttes.	*1 500,00*	m2	2 300	3 450 000	0 %	kr	-	100 %
4	Utskiftning av vinduer og balkongdører i blokkene	*1 282,00*	m2	*17 500,00*	22 435 000	0 %	kr	-	100 %
5	Utskiftning av vinduer og balkongdører - Trehusbebyggelsen	*1 033,00*	m2	*17 500,00*	18 077 500	13 %	kr	2 350 075	87 %
6	Utskiftning av inngangsdører til leilighetene i trehusbebyggelsen og blokkene	*220,00*	stk	*20 000,00*	4 400 000	10 %	kr	440 000	90 %
7	Yttertak og tiltak for regnvann	*3 500,00*	RS	*2 000,00*	7 000 000	10 %	kr	700 000	90 %
8	Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpssvrene.	1	RS	*600 000,00*	600 000	10 %	kr	60 000	90 %
9	Balkonger og svaleganger	*1,00*	RS	6 000 000	6 000 000	5 %	kr	300 000	95 %
10	Luftbehandling	*60,00*	RS	35 000	2 100 000	0 %	kr	-	100 %
11	Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)	*1,00*	RS	1 000 000	1 000 000	10 %	kr	100 000	90 %
	Sum Vedlikeholdsbehov eks uforutsett, rigg, drift og mva				79 971 300		kr	10 677 115	
	Uforutsett, rigg og drift ca 30%	30 %			24 227 303			3 234 632	
	tot kost vedlikeholdsbehov eks mva				104 198 605			13 911 747	
	mva 25 %				26 049 651			3 477 937	
	Tot kost vedlikeholdsbehov inkl mva				**130 248 257**			**17 389 684**	
		Behov vedlikehold som må innspares pr m2 pr år						460,50	
	Total antall m2 leiligheter	**15105**	**m2**						
	antall år sparing for vedlikehold starter i fasene	**2,5**	**år**						

Fase 1 - Månedlig oversikt for sparing ved nødvendig vedlikehold	Kostnader pr leilighet pr mnd ifm nødvendig vedlikehold				%-vis økning	Eksisterende kostnader før økt nødvendig vedlikehold	Totale felleskostnader ifm nødvendig vedlikehold
Lavblokker og Rekkehus	ant m2	kost/m2/ mnd		økt kost/mnd			
4 roms P/Q (rekkehus 1. og 2. etasje)	99	kr	38	kr 3 799	54,8 %	6 930	10 729
4 roms G/H, L/M (rekkehus u. og 1.	93	kr	38	kr 3 569	54,8 %	6 510	10 079
4 roms A/B, I/K, F (rekkehus m/2-roms	93	kr	38	kr 3 569	54,8 %	6 510	10 079
3-roms (ett plans leilighet) D/I	78	kr	38	kr 2 993	54,8 %	5 460	8 453
3-roms A/B, K/L (ett plans leilighet)	73	kr	38	kr 2 801	54,8 %	5 110	7 911
2-roms C/D, E/F, G/H, L (ett plans	51	kr	38	kr 1 957	54,8 %	3 570	5 527
Boligblokker							
4-roms A/B, C/D	88,6	kr	38	kr 3 400	54,8 %	6 202	9 602
3-4 roms A, C	84,6	kr	38	kr 3 247	54,8 %	5 922	9 169
3-roms G, B, D	70	kr	38	kr 2 686	54,8 %	4 900	7 586
2-roms D	66,7	kr	38	kr 2 560	54,8 %	4 669	7 229
2-roms A	54	kr	38	kr 2 072	54,8 %	3 780	5 852

Fase 2 - Høst 2029-Høst 2030

						Prosjekt oppstart høsten 2029			
						Fase 2 ferdig høsten 2030			
	Beskrivelse for kun vedlikehold				total kost for vedlikeholds-behov	Behov i %		Fase 2 vedlikeholdsbehov	Rest i %
		Total mengde	Enhet						
1	Ny kledning og bytte av ødelagt isolasjon og treverk - Lavblokker, rekkehus og blokker	*3 656,00*	m2	2 300	8 408 800	20 %	kr	1 681 760	0 %
2	Gavler og inngangsider boligblokker: utskifting av metallplater med fiberarbenerte plater.	*2 600,00*	m2	2 500	6 500 000	0 %	kr	-	100 %
3	Langvegger boligblokker: Rengjøring av panelte overflater inkl maling. Sterkt oppsprukket og eller råteskadet panel byttes.	*1 500,00*	m2	2 300	3 450 000	0 %	kr	-	100 %
4	Utskiftning av vinduer og balkongdører i blokkene	*1 282,00*	m2	*17 500,00*	22 435 000	0 %	kr	-	100 %
5	Utskiftning av vinduer og balkongdører - Trehusbebyggelsen	*1 033,00*	m2	*17 500,00*	18 077 500	27 %	kr	4 880 925	60 %
6	Utskiftning av inngangsdører til leilighetene i trehusbebyggelsen og blokkene	*220,00*	stk	*20 000,00*	4 400 000	10 %	kr	440 000	80 %
7	Yttertak og tiltak for regnvann	*3 500,00*	RS	*2 000,00*	7 000 000	20 %	kr	1 400 000	70 %
8	Forbedre bortledning av regnvann fra nedløpsrørene.	1	RS	*600 000,00*	600 000	10 %	kr	60 000	80 %
9	Balkonger og svaleganger	*1,00*	RS	6 000 000	6 000 000	25 %	kr	1 500 000	70 %
10	Luftbehandling	*60,00*	RS	35 000	2 100 000	40 %	kr	840 000	60 %
11	Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)	*1,00*	RS	1 000 000	1 000 000	10 %	kr	100 000	90 %
	Sum Vedlikeholdsbehov eks uforutsett, rigg, drift og mva				79 971 300		kr	10 902 685	
	Uforutsett, rigg og drift ca 30%	30 %			24 227 305			3 302 968	
	tot kost vedlikeholdsbehov eks mva				104 198 605			14 205 653	
	mva 25 %				26 049 651			3 551 413	
	Tot kost vedlikeholdsbehov inkl mva				**130 248 257**			**17 757 067**	
		Behov vedlikehold som må innspares pr m2 pr år						**470,23**	
	Total antall m2 leiligheter	**15105**	**m2**						
	antall år sparing for vedlikehold starter i fasene	**2,5**	**år**						

Fase 2 - Månedlig oversikt for sparing ved nødvendig vedlikehold	**Kostnader pr leilighet pr mnd ifm nødvendig vedlikehold**				**%-vis økning**	**Eksisterende kostnader før økt nødvendig vedlikehold**	**Totale felleskostnader ifm nødvendig vedlikehold**
Lavblokker og Rekkehus	**ant m2**	**kost/m2/ mnd**	**økt kost/mnd**				
4 roms P/Q (rekkehus 1. og 2. etasje)	99	kr 39	kr	3 879	56,0 %	6 930	10 809
4 roms G/H, L/M (rekkehus u. og 1.	93	kr 39	kr	3 644	56,0 %	6 510	10 154
4 roms A/B, I/K, F (rekkehus m/2-roms	93	kr 39	kr	3 644	56,0 %	6 510	10 154
3-roms (ett plans leilighet) DF/	78	kr 39	kr	3 056	56,0 %	5 460	8 516
3-roms A/B, K/L (ett plans leilighet)	73	kr 39	kr	2 861	56,0 %	5 110	7 971
2-roms C/D, E/F, G/H, L (ett plans	51	kr 39	kr	1 998	56,0 %	3 570	5 568
Boligblokker							
4-roms A/B, C/D	88,6	kr 39	kr	3 472	56,0 %	6 202	9 674
3-4 roms A, C	84,6	kr 39	kr	3 315	56,0 %	5 922	9 237
3-roms G, B, D	70	kr 39	kr	2 743	56,0 %	4 900	7 643
2-roms D	66,7	kr 39	kr	2 614	56,0 %	4 669	7 283
2-roms A	54	kr 39	kr	2 116	56,0 %	3 780	5 896

Fase 3 - Vår 2032-Vår 2033

						Prosjekt oppstart våren 2032			
						Fase 3 ferdig våren 2033			
	Beskrivelse for kun vedlikehold				total kost for vedlikeholds-behov	Behov i %		Fase 3 vedlikeholdsbehov	Rest i %
		Total mengde	Enhet						
1	Ny kledning og bytte av ødelagt isolasjon og treverk - Lavblokker, rekkehus og blokker	*3 656,00*	m2	2 300	8 408 800	0 %	kr	-	0 %
2	Gavler og inngangsider boligblokker: utskifting av metallplater med fiberarbenerte plater.	*2 600,00*	m2	2 500	6 500 000	0 %	kr	-	100 %
3	Langvegger boligblokker: Rengjøring av panelte overflater inkl maling. Sterkt oppsprukket og eller råteskadet panel byttes.	*1 500,00*	m2	2 300	3 450 000	0 %	kr	-	100 %
4	Utskiftning av vinduer og balkongdører i blokkene	*1 282,00*	m2	*17 500,00*	22 435 000	0 %	kr	-	100 %
5	Utskiftning av vinduer og balkongdører - Trehusbebyggelsen	*1 033,00*	m2	*17 500,00*	18 077 500	25 %	kr	4 519 375	35 %
6	Utskiftning av inngangsdører til leilighetene i trehusbebyggelsen og blokkene	*220,00*	stk	*20 000,00*	4 400 000	10 %	kr	440 000	70 %
7	Yttertak og tiltak for regnvann	*3 500,00*	RS	*2 000,00*	7 000 000	60 %	kr	4 200 000	10 %
8	Forbedre bortledning av regnvann fra nedløpsrørene.	1	RS	*600 000,00*	600 000	10 %	kr	60 000	70 %
9	Balkonger og svaleganger	*1,00*	RS	6 000 000	6 000 000	10 %	kr	600 000	60 %
10	Luftbehandling	*60,00*	RS	35 000	2 100 000	40 %	kr	840 000	20 %
11	Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)	*1,00*	RS	1 000 000	1 000 000	10 %	kr	100 000	70 %
	Sum Vedlikeholdsbehov eks uforutsett, rigg, drift og mva				79 971 300		kr	10 759 375	
	Uforutsett, rigg og drift ca 30%	30 %			24 227 305			3 259 553	
	tot kost vedlikeholdsbehov eks mva				104 198 605			14 018 928	
	mva 25 %				26 049 651			3 504 732	
	Tot kost vedlikeholdsbehov inkl mva				**130 248 257**			**17 523 660**	
		Behov vedlikehold som må innspares pr m2 pr år						**464,05**	
	Total antall m2 leiligheter	**15105**	**m2**						
	antall år sparing for vedlikehold starter i fasene	**2,5**	**år**						

Fase 3 - Månedlig oversikt for sparing ved nødvendig vedlikehold	**Kostnader pr leilighet pr mnd ifm nødvendig vedlikehold**				**%-vis økning**	**Eksisterende kostnader før økt nødvendig vedlikehold**	**Totale felleskostnader ifm nødvendig vedlikehold**
Lavblokker og Rekkehus	**ant m2**	**kost/m2/ mnd**	**økt kost/mnd**				
4 roms P/Q (rekkehus 1. og 2. etasje)	99	kr 39	kr	3 828	55,2 %	6 930	10 758
4 roms G/H, L/M (rekkehus u. og 1.	93	kr 39	kr	3 596	55,2 %	6 510	10 106
4 roms A/B, I/K, F (rekkehus m/2-roms	93	kr 39	kr	3 596	55,2 %	6 510	10 106
3-roms (ett plans leilighet) DF/	78	kr 39	kr	3 016	55,2 %	5 460	8 476
3-roms A/B, K/L (ett plans leilighet)	73	kr 39	kr	2 823	55,2 %	5 110	7 933
2-roms C/D, E/F, G/H, L (ett plans	51	kr 39	kr	1 972	55,2 %	3 570	5 542
Boligblokker							
4-roms A/B, C/D	88,6	kr 39	kr	3 426	55,2 %	6 202	9 628
3-4 roms A, C	84,6	kr 39	kr	3 272	55,2 %	5 922	9 194
3-roms G, B, D	70	kr 39	kr	2 707	55,2 %	4 900	7 607
2-roms D	66,7	kr 39	kr	2 579	55,2 %	4 669	7 248
2-roms A	54	kr 39	kr	2 088	55,2 %	3 780	5 868

Fase 4 - Høst 2034-Høst 2035

	Beskrivelse for kun vedlikehold	Total mengde	Enhet	ny kost	total kost for vedlikeholds-behov	Behov i %		Fase 4 vedlikeholdsbehov	Rest i %
						Prosjekt oppstart høsten 2034 Fase 4 ferdig høsten 2035			
1	Ny kledning og bytte av ødelagt isolasjon og tretverk - Lavblokker, rekkehus og blokker	*3 656,00*	m2	2 300	8 408 800	0 %	kr	-	0 %
2	Gavler og inngangsider boligblokker: utskiftning av metallplater med fiberarbeneste plater.	*2 600,00*	m2	2 500	6 500 000	0 %	kr	-	100 %
3	Langvegger boligblokker: Rengjøring av panelte overflater inkl maling. Sterkt oppsprukket og eller råteskadet panel byttes.	*1 500,00*	m2	2 300	3 450 000	20 %	kr	690 000	80 %
4	Utskiftning av vinduer og balkongdører i blokkene	*1 282,00*	m2	*17 500,00*	22 435 000	10 %	kr	2 243 500	90 %
5	Utskifting av vinduer og balkongdører - Trehusbebyggelsen	*1 033,00*	m2	*17 500,00*	18 077 500	35 %	kr	6 327 125	0 %
6	Utskiftning av inngangsdører til leilighetene i trehusbebyggelsen og blokkene	*220,00*	stk	*20 000,00*	4 400 000	10 %	kr	440 000	60 %
7	Yttertak og tiltak for regnvann	*3 500,00*	RS	*2 000,00*	7 000 000	10 %	kr	700 000	0 %
8	Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.	1	RS	*600 000,00*	600 000	10 %	kr	60 000	60 %
9	Balkonger og svaleganger	*1,00*	RS	6 000 000	6 000 000	0 %	kr	-	60 %
10	Luftbehandling	*60,00*	RS	35 000	2 100 000	20 %	kr	420 000	0 %
11	Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)	*1,00*	RS	1 000 000	1 000 000	10 %	kr	100 000	60 %
	Sum Vedlikeholdsbehov eks uforutsett, rigg, drift og mva				79 971 300		kr	10 980 625	
	Uforutsett, rigg og drift ca 30%	30 %			24 227 305			3 326 580	
	tot kost vedlikeholdsbehov eks mva				104 198 605			14 307 205	
	mva 25 %				26 049 651			3 576 801	
	Tot kost vedlikeholdsbehov inkl mva				**130 248 257**			**17 884 007**	
	Behov vedlikehold som må innspares pr m2 pr år							**473,59**	
	Total antall m2 leiligheter	**15105**	**m2**						
	antall år sparing før vedlikehold starter i fasene	**2,5**	**år**						

Fase 4 - Månedlig oversikt for sparing ved nødvendig vedlikehold	Kostnader pr leilighet pr mnd ifm nødvendig vedlikehold				%-vis økning	Eksisterende kostnader før økt nødvendig vedlikehold	Totale felleskostnader ifm nødvendig vedlikehold
Lavblokker og Rekkehus	**ant m2**	**kost/m2/ mnd**		**økt kost/mnd**			
4 roms P/Q (rekkehus 1. og 2. etasje)	99	kr	39	kr 3 907	56,4 %	6 930	10 837
4 roms G/H, L/M (rekkehus u. og 1.	93	kr	39	kr 3 670	56,4 %	6 510	10 180
4 roms A/B, I/K, F (rekkehus m/2-roms	93	kr	39	kr 3 670	56,4 %	6 510	10 180
3-roms (ett plans leilighet) D/I	78	kr	39	kr 3 078	56,4 %	5 460	8 538
3-roms A/B, K/L (ett plans leilighet)	73	kr	39	kr 2 881	56,4 %	5 110	7 991
2-roms C/D, E/F, G/H, L (ett plans	51	kr	39	kr 2 013	56,4 %	3 570	5 583
Boligblokker							
4-roms A/B, C/D	88,6	kr	39	kr 3 497	56,4 %	6 202	9 699
3-4 roms A, C	84,6	kr	39	kr 3 339	56,4 %	5 922	9 261
3-roms G, B, D	70	kr	39	kr 2 763	56,4 %	4 900	7 663
2-roms D	66,7	kr	39	kr 2 632	56,4 %	4 669	7 301
2-roms A	54	kr	39	kr 2 131	56,4 %	3 780	5 911

Fase 5 - Vår 2037-Vår 2038

	Beskrivelse for kun vedlikehold	Total mengde	Enhet	ny kost	total kost for vedlikeholds-behov	Behov i %		Fase 5 vedlikeholdsbehov	Rest i %
						Prosjekt oppstart våren 2037 Fase 5 ferdig våren 2038			
1	Ny kledning og bytte av ødelagt isolasjon og tretverk - Lavblokker, rekkehus og blokker	*3 656,00*	m2	2 300	8 408 800	0 %	kr	-	0 %
2	Gavler og inngangsider boligblokker: utskiftning av metallplater med fiberarbeneste plater.	*2 600,00*	m2	2 500	6 500 000	0 %	kr	-	100 %
3	Langvegger boligblokker: Rengjøring av panelte overflater inkl maling. Sterkt oppsprukket og eller råteskadet panel byttes.	*1 500,00*	m2	2 300	3 450 000	80 %	kr	2 760 000	0 %
4	Utskiftning av vinduer og balkongdører i blokkene	*1 282,00*	m2	*17 500,00*	22 435 000	10 %	kr	2 243 500	80 %
5	Utskifting av vinduer og balkongdører - Trehusbebyggelsen	*1 033,00*	m2	*17 500,00*	18 077 500	0 %	kr	-	0 %
6	Utskiftning av inngangsdører til leilighetene i trehusbebyggelsen og blokkene	*220,00*	stk	*20 000,00*	4 400 000	40 %	kr	1 760 000	20 %
7	Yttertak og tiltak for regnvann	*3 500,00*	RS	*2 000,00*	7 000 000	0 %	kr	-	0 %
8	Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.	1	RS	*600 000,00*	600 000	60 %	kr	360 000	0 %
9	Balkonger og svaleganger	*1,00*	RS	6 000 000	6 000 000	60 %	kr	3 600 000	0 %
10	Luftbehandling	*60,00*	RS	35 000	2 100 000	0 %	kr	-	0 %
11	Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)	*1,00*	RS	1 000 000	1 000 000	10 %	kr	100 000	50 %
	Sum Vedlikeholdsbehov eks uforutsett, rigg, drift og mva				79 971 300		kr	10 823 500	
	Uforutsett, rigg og drift ca 30%	30 %			24 227 305			3 278 979	
	tot kost vedlikeholdsbehov eks mva				104 198 605			14 102 479	
	mva 25 %				26 049 651			3 525 620	
	Tot kost vedlikeholdsbehov inkl mva				**130 248 257**			**17 628 099**	
	Behov vedlikehold som må innspares pr m2 pr år							**466,81**	
	Total antall m2 leiligheter	**15105**	**m2**						
	antall år sparing før vedlikehold starter i fasene	**2,5**	**år**						

Fase 5 - Månedlig oversikt for sparing ved nødvendig vedlikehold	Kostnader pr leilighet pr mnd ifm nødvendig vedlikehold				%-vis økning	Eksisterende kostnader før økt nødvendig vedlikehold	Totale felleskostnader ifm nødvendig vedlikehold
Lavblokker og Rekkehus	**ant m2**	**kost/m2/ mnd**		**økt kost/mnd**			
4 roms P/Q (rekkehus 1. og 2. etasje)	99	kr	39	kr 3 851	55,6 %	6 930	10 781
4 roms G/H, L/M (rekkehus u. og 1.	93	kr	39	kr 3 618	55,6 %	6 510	10 128
4 roms A/B, I/K, F (rekkehus m/2-roms	93	kr	39	kr 3 618	55,6 %	6 510	10 128
3-roms (ett plans leilighet) D/I	78	kr	39	kr 3 034	55,6 %	5 460	8 494
3-roms A/B, K/L (ett plans leilighet)	73	kr	39	kr 2 840	55,6 %	5 110	7 950
2-roms C/D, E/F, G/H, L (ett plans	51	kr	39	kr 1 984	55,6 %	3 570	5 554
Boligblokker							
4-roms A/B, C/D	88,6	kr	39	kr 3 447	55,6 %	6 202	9 649
3-4 roms A, C	84,6	kr	39	kr 3 291	55,6 %	5 922	9 213
3-roms G, B, D	70	kr	39	kr 2 723	55,6 %	4 900	7 623
2-roms D	66,7	kr	39	kr 2 595	55,6 %	4 669	7 264
2-roms A	54	kr	39	kr 2 101	55,6 %	3 780	5 881

Fase 6 - Høst 2039-Høst 2040

Prosjekt oppstart høsten 2039
Fase 6 ferdig høsten 2040

	Beskrivelse for kun vedlikehold	Total mengde	Enhet	ny kost	total kost for vedlikeholds-behov	Behov i %		Fase 6 vedlikeholdsbehov	Rest i %
1	Ny kledning og bytte av ødelagt isolasjon og treverk - Lavblokker, rekkehus og blokker	*3 656,00*	m2	2 300	8 408 800	0 %	kr	-	0 %
2	Gavler og inngangsider boligblokker: utskifting av metallplater med fiberarbmerte plater.	*2 600,00*	m2	2 500	6 500 000	0 %	kr	-	100 %
3	Langvegger boligblokker: Rengjøring av panelte overflater inkl maling. Sterkt oppsprukket og eller råteskadet panel byttes.	*1 500,00*	m2	2 300	3 450 000	0 %	kr	-	0 %
4	Utskiftning av vinduer og balkongdører i blokkene	*1 282,00*	m2	*17 500,00*	22 435 000	42 %	kr	9 422 700	38 %
5	Utskifting av vinduer og balkongdører - Trehusbebyggelsen	*1 033,00*	m2	*17 500,00*	18 077 500	0 %	kr	-	0 %
6	Utskiftning av inngangsdører til leilighetene i trehusbebyggelsen og blokkene	*220,00*	stk	*20 000,00*	4 400 000	20 %	kr	880 000	0 %
7	Yttertak og tiltak for regnvann	*3 500,00*	RS	*2 000,00*	7 000 000	0 %	kr	-	0 %
8	Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.	1	RS	*600 000,00*	600 000	0 %	kr	-	0 %
9	Balkonger og svalegange	*1,00*	RS	6 000 000	6 000 000		kr	-	0 %
10	Luftbehandling	*60,00*	RS	35 000	2 100 000	0 %	kr	-	0 %
11	Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)	*1,00*	RS	1 000 000	1 000 000	50 %	kr	500 000	0 %
	Sum Vedlikeholdsbehov eks uforutsett, rigg, drift og mva				79 971 300		kr	10 802 700	
	Uforutsett, rigg og drift ca 30%	30 %			24 227 305			3 272 678	
	tot kost vedlikeholdsbehov eks mva				104 198 605			14 075 378	
	mva 25 %				26 049 651			3 518 844	
	Tot kost vedlikeholdsbehov inkl mva				**130 248 257**			**17 594 222**	
		Behov vedlikehold som må innspares pr m2 pr år						**465,92**	
	Total antall m2 leiligheter	**15105**	**m2**						
	antall år sparing før vedlikehold starter i fasene	**2,5**	**år**						

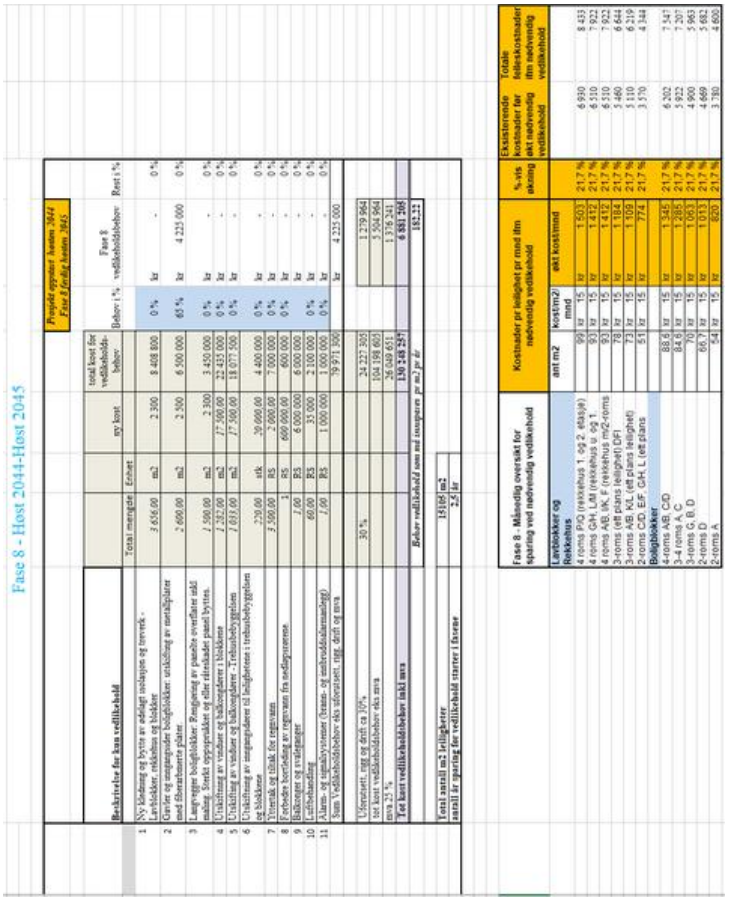
Fase 6 - Månedlig oversikt for sparing ved nødvendig vedlikehold	Kostnader pr leilighet pr mnd ifm nødvendig vedlikehold				%-vis økning	Eksisterende kostnader før økt nødvendig vedlikehold	Totale felleskostnader ifm nødvendig vedlikehold
Lavblokker og Rekkehus	ant m2	kost/m2/ mnd		økt kost/mnd			
4 roms P/Q (rekkehus 1. og 2. etasje)	99	kr 39	kr	3 844	55,5 %	6 930	10 774
4 roms G/H, L/M (rekkehus u. og 1.	93	kr 39	kr	3 611	55,5 %	6 510	10 121
4 roms A/B, I/K, F (rekkehus m/2-roms	93	kr 39	kr	3 611	55,5 %	6 510	10 121
3-roms (ett plans leilighet) D/I	78	kr 39	kr	3 028	55,5 %	5 460	8 488
3-roms A/B, K/L (ett plans leilighet)	73	kr 39	kr	2 834	55,5 %	5 110	7 944
2-roms C/D, E/F, G/H, L (ett plans	51	kr 39	kr	1 980	55,5 %	3 570	5 550
Boligblokker							
4-roms A/B, C/D	88,6	kr 39	kr	3 440	55,5 %	6 202	9 642
3-4 roms A, C	84,6	kr 39	kr	3 285	55,5 %	5 922	9 207
3-roms G, B, D	70	kr 39	kr	2 718	55,5 %	4 900	7 618
2-roms D	66,7	kr 39	kr	2 590	55,5 %	4 669	7 259
2-roms A	54	kr 39	kr	2 097	55,5 %	3 780	5 877

Fase 7 - Vår 2042-Vår 2043

Prosjekt oppstart våren 2042
Fase 7 ferdig våren 2043

	Beskrivelse for kun vedlikehold	Total mengde	Enhet	ny kost	total kost for vedlikeholds-behov	Behov i %		Fase 7 vedlikeholdsbehov	Rest i %
1	Ny kledning og bytte av ødelagt isolasjon og treverk - Lavblokker, rekkehus og blokker	*3 656,00*	m2	2 300	8 408 800	0 %	kr	-	0 %
2	Gavler og inngangsider boligblokker: utskifting av metallplater med fiberarbmerte plater.	*2 600,00*	m2	2 500	6 500 000	35 %	kr	2 275 000	65 %
3	Langvegger boligblokker: Rengjøring av panelte overflater inkl maling. Sterkt oppsprukket og eller råteskadet panel byttes.	*1 500,00*	m2	2 300	3 450 000	0 %	kr	-	0 %
4	Utskiftning av vinduer og balkongdører i blokkene	*1 282,00*	m2	*17 500,00*	22 435 000	38 %	kr	8 525 300	0 %
5	Utskifting av vinduer og balkongdører - Trehusbebyggelsen	*1 033,00*	m2	*17 500,00*	18 077 500	0 %	kr	-	0 %
6	Utskiftning av inngangsdører til leilighetene i trehusbebyggelsen og blokkene	*220,00*	stk	*20 000,00*	4 400 000	0 %	kr	-	0 %
7	Yttertak og tiltak for regnvann	*3 500,00*	RS	*2 000,00*	7 000 000	0 %	kr	-	0 %
8	Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.	1	RS	*600 000,00*	600 000	0 %	kr	-	0 %
9	Balkonger og svalegange	*1,00*	RS	6 000 000	6 000 000		kr	-	0 %
10	Luftbehandling	*60,00*	RS	35 000	2 100 000	0 %	kr	-	0 %
11	Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)	*1,00*	RS	1 000 000	1 000 000	0 %	kr	-	0 %
	Sum Vedlikeholdsbehov eks uforutsett, rigg, drift og mva				79 971 300		kr	10 800 300	
	Uforutsett, rigg og drift ca 30%	30 %			24 227 305			3 271 951	
	tot kost vedlikeholdsbehov eks mva				104 198 605			14 072 251	
	mva 25 %				26 049 651			3 518 063	
	Tot kost vedlikeholdsbehov inkl mva				**130 248 257**			**17 590 314**	
		Behov vedlikehold som må innspares pr m2 pr år						**465,81**	
	Total antall m2 leiligheter	**15105**	**m2**						
	antall år sparing før vedlikehold starter i fasene	**2,5**	**år**						

Fase 7 - Månedlig oversikt for sparing ved nødvendig vedlikehold	Kostnader pr leilighet pr mnd ifm nødvendig vedlikehold				%-vis økning	Eksisterende kostnader før økt nødvendig vedlikehold	Totale felleskostnader ifm nødvendig vedlikehold
Lavblokker og Rekkehus	ant m2	kost/m2/ mnd		økt kost/mnd			
4 roms P/Q (rekkehus 1. og 2. etasje)	99	kr 39	kr	3 843	55,5 %	6 930	10 773
4 roms G/H, L/M (rekkehus u. og 1.	93	kr 39	kr	3 610	55,5 %	6 510	10 120
4 roms A/B, I/K, F (rekkehus m/2-roms	93	kr 39	kr	3 610	55,5 %	6 510	10 120
3-roms (ett plans leilighet) D/I	78	kr 39	kr	3 028	55,5 %	5 460	8 488
3-roms A/B, K/L (ett plans leilighet)	73	kr 39	kr	2 834	55,5 %	5 110	7 944
2-roms C/D, E/F, G/H, L (ett plans	51	kr 39	kr	1 980	55,5 %	3 570	5 550
Boligblokker							
4-roms A/B, C/D	88,6	kr 39	kr	3 439	55,5 %	6 202	9 641
3-4 roms A, C	84,6	kr 39	kr	3 284	55,5 %	5 922	9 206
3-roms G, B, D	70	kr 39	kr	2 717	55,5 %	4 900	7 617
2-roms D	66,7	kr 39	kr	2 589	55,5 %	4 669	7 258
2-roms A	54	kr 39	kr	2 095	55,5 %	3 780	5 876



Fase 8 - Høst 2044-Høst 2045

	Beskrivelse for hva vedlikehold	Totalt mengde	Enhet	ny kost	total kost for vedlikeholds-behov	Behov i %	Fase 8 vedlikeholdsbehov	Rest i %
1	Nytt belegg og bytte av avdekket isolasjon og tetning - Lavbrekker og rekkehus av blokker	3 616,00	m2	2 300	8 468 800	0 %	kr -	0 %
2	Carlex og omgangsgoder boligblokker: utskifting av metallplater med fiberarmerte plater	2 600,00	m2	2 500	6 500 000	65 %	kr 4 225 000	0 %
3	Langvegger boligblokker. Rengjøring av panele overflater ikke malte. Sterkt oppsprukket og eller råtnelader panel byttes.	1 500,00	m2	2 300	3 450 000	0 %	kr -	0 %
4	Utskiftning av vinduer og balkongdører i blokkene	1 242,00	m2	17 500,00	22 435 000	0 %	kr -	0 %
5	Utskiftning av vinduer og balkongdører - Trehusbebyggelsen	1 033,00	m2	17 500,00	18 077 500	0 %	kr -	0 %
6	Utskiftning av inngangsdører til leilighetene i trehusbebyggelsen og blokkene	220,00	stk	20 000,00	4 400 000	0 %	kr -	0 %
7	Vinterisk og tilsak for rotgressen	3 500,00	RS	2 000,00	7 000 000	0 %	kr -	0 %
8	Forbedre beredelag av regnvann fra nedbørsterrenene.	1	RS	600 000,00	600 000	0 %	kr -	0 %
9	Blokkene og svalegger	1,00	RS	6 000 000	6 000 000	0 %	kr -	0 %
10	Lekkeheading	60,00	RS	35 000	2 100 000	0 %	kr -	0 %
11	Diverse - ukjente (syvinner (hasse- og rørbrudsforsvarsmidler)	1,00	RS	1 000 000	1 000 000	0 %	kr -	0 %
	Sum vedlikeholdsbehov eks utvendig, rigg, drift og mva				79 971 300		kr 4 225 000	
	Utvendig, rigg og drift ca 10%			30 %	24 227 305		1 239 964	
	tot kost vedlikeholdsbehov eks mva				104 198 605		5 504 964	
	mva 25 %				26 049 651		1 376 241	
	Tot kost vedlikeholdsbehov inkl mva				130 248 257		6 881 205	
				Behov vedlikehold som må inntegnes pr m2 pr år			182,22	
	Total antall m2 leilighetter	15185 m2						
	antall år sparing før vedlikehold starter i Øverør	2,5 år						

Fase 8 - Månedlig oversikt for sparing ved nødvendig vedlikehold	Kostnader pr leilighet pr mnd ifm nødvendig vedlikehold			% vis økning	Eksisterende kostnader før økt nødvendig vedlikehold	Totale fellekostnader ifm nødvendig vedlikehold
	ant m2	kostm2/ mnd	økt kostmnd			
Lavblokker og Rekkehus						
4 roms PIQ (rekkehus 1- og 2 etasje)	99	kr 15	kr 1 503	21,7 %	6 930	8 433
4 roms GH, LM (rekkehus u. og 1	93	kr 15	kr 1 412	21,7 %	6 510	7 922
4 roms AB, IK, F (rekkehus m2-roms	93	kr 15	kr 1 412	21,7 %	6 510	7 922
3-roms AB, KL (rekkehus) (2 plan)	73	kr 15	kr 1 108	21,7 %	5 110	6 218
3-roms AB, KL (1 etasje/ ingen kjell	73	kr 15	kr 1 108	21,7 %	5 110	6 218
2-roms C/D, E/F, GH, L (ett plans	51	kr 15	kr 774	21,7 %	3 570	4 344
Boligblokker						
4-roms AB, C/D	88,9	kr 15	kr 1 345	21,7 %	6 202	7 547
3-4 roms A, C	84,9	kr 15	kr 1 285	21,7 %	5 932	7 207
3-roms G, B, D	70	kr 15	kr 1 063	21,7 %	4 900	5 963
2-roms D	66,7	kr 15	kr 1 013	21,7 %	4 669	5 682
2-roms A	54	kr 15	kr 820	21,7 %	3 780	4 600

Vedlegg 2.1.2

Risiko og konsekvensvurdering – utsatt vedlikehold



Sammendrag

Utgangspunktet for betraktingen er anbefalte tiltak i vedlikeholdsplanen som OPAK AS etablerte for borettslaget i 2023. Vurderingen er etter ønske fra styret for å synliggjøre endringer, spesielt i kostnader, ved å utsette anbefalt vedlikehold. Tiltakene som tas med her er de som ligger innen perioden 0-5 år, hva skjer med konsekvensene av å ikke utføre disse anbefalingene de neste 5 årene. Tiltak som er anbefalt utført om 5 år skulle i praksis ikke utvikle seg særlig mye negativt, men kan likevel utvikle seg negativt som en følgekonsekvens ved utsettelse av tidligere anbefalte tiltak 0-1 år og 2-3 år.
Ny kunnskap er bragt til bordet i løpet av den planleggingsprosessen som har pågått siden vedlikeholdsplanen ble etablert. Derfor kan det pågående prosjektet inneholde flere poster enn det som er tatt med i denne vurderingen.
Kostnader for tiltakene i perioden 0-5 år som er vurdert utsatt, beløper seg til 65.121.350, - inkl. mva.
Samlet beløp ved å utsette tiltakene i perioden 0-5 år til etter 5 år, er vurdert til 77.678.138, - inkl. mva.
Det er gitt støtte fra Enova til flere av tiltakene som er vurdert utsatt her. Denne støtten er ikke en del av kostnadene som er nevnt over. Det vil si at Enova-støtten på ca.11.500.000.-kr reduserer kostnadene tilsvarende.
Generelt forløper kostnader til utbedring av enten skader som oppstår eller som forverrer seg ved manglende vedlikehold. Det er da også vurdert ut ifra at man gjør ingen begrensende tiltak i perioden.

Bakgrunn

Oppdragsgiver vurderer muligheter for å ha den beste prioriteringen av tiltak i det pågående prosjekt. Styret er nå i planleggingsfasen som legger føringer for hvordan prosjektet vil se ut til slutt. Det er viktig å tilegne seg nok kunnskap i dette arbeidet for å ta de beste beslutningene.
I den forbindelse er OPAK AS forspurt om å gjøre en vurdering av risiko og kostnadskonsekvens ved å utsette de forskjellige tiltakene som er anbefalt i vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet for borettslaget i 2023. Det er da vurdert de tiltakene som ligger innenfor de første 5 årene.
Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått. I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt. Vedlikeholdsplanen fordeler tiltakene inn i følgende tidsintervaller: 1 - 2 år, 3 - 5 år og 6 - 10 år, basert på NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk.
Dette blir en ren generell betraktning da det er svært mange usikre tilstander som ligger skjult bak eksisterende materialer.

Tiltak 23.1	*Nærmere undersøkelse av forhold bak plater på blokkene.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2023/24. Tiltaket er ment å gi informasjon om behovet for vedlikehold og oppgradering av yttervegger, samt avdekke eventuelle skjulte skader bak metallfasaden. I tillegg kan det ha oppstått en redusert isolerings egenskap siden den tiden dette var nytt og i forhold til dagens normale standard. En utsettelse av dette til 2028 har trolig ikke stor risiko, men kan gi økte fyringskostnader.
Tiltak 23.2	*Utskifting av kledning med råte på småhus og forbedre avslutning mot bakken, ny overflatebehandling enkelte steder.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Dette er aktive skader, de pågår nå. Råten har startet flere steder, trolig mange flere steder enn hva vi oppdaget ved befaringen. Vi vet ikke hvordan det er bak kledningen og det er det som er skummelt her. Vann fra utsiden trekker inn i kledning, vindsperrer og til slutt bærende konstruksjoner, sjansen er stor for at råten lever sitt eget liv bak kledningen der vi ikke kan se. Erfaringsmessig antas det at kostnadene ved å utsette dette kan utvikles eksponentielt med tiden. I en 5-års periode kan kostnadene for utbedring muligens økes merkbart. Dette fordi da blir også innvendige veggkonstruksjoner å betrakte som en del av utbedringen. 30% økning av kostnader.
Tiltak 23.3	*Utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Her var det opplyst om allerede svært økende omfang av råteskader og utskiftninger av vinduer og reparasjoner på balkongdører. Her er det utskiftningskostnaden som økes, kostnaden som vaktmestersentralen fakturer borettslaget for hvert år, her kan en også regne med en eksponentiell utvikling. Videre vil det jo også kunne medføre økte fyringskostnader i perioden. En erfaringsmessig antagelse her ligger på i hvert fall en økning for disse kostnadene. Dette fordi samlet sett er vinduer og balkongdører en mer homogen masse, produsert på samme tid og underlagt samme kvalitetskontroll, i større grad enn den var for kledningsbord i tiltaket over. Skader kan også oppstå som følgeskader, 20% økning av kostnader.
Tiltak 24.1	*Utskifting av samtlige dører[1] i blokkene.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2026/28. Det ble registrert slitasje på hengsler og lukkemekanisme. Over tid så vil det være utfordringer med lukke/åpne døren som vil gå utover dørenes brannteknisk e egenskaper. Dette er skillet mellom trapperommet og boenheten, hvor det kan oppstå brann. Dersom røyk kommer ut i trapperommet så er rømningsveien blokkert for de øvrige beboerne, som da må evakueres fra balkonger. Det vurderes som ikke forsvarlig å utsette dette. Implementeres i plan for blokkene 3- 5 år. Dette er så pass alvorlig at vi foreslår at dette blir en mulig opsjon hvis det er rom for det i prosjektet. 10% økning i kostnader. **Dette er ikke tatt med i sammenstillingen da den tar for seg**

		trehusbebyggelsen.

[1] Dette er leilighetsdører i blokker, mellom boligseksjon og trapperommet.

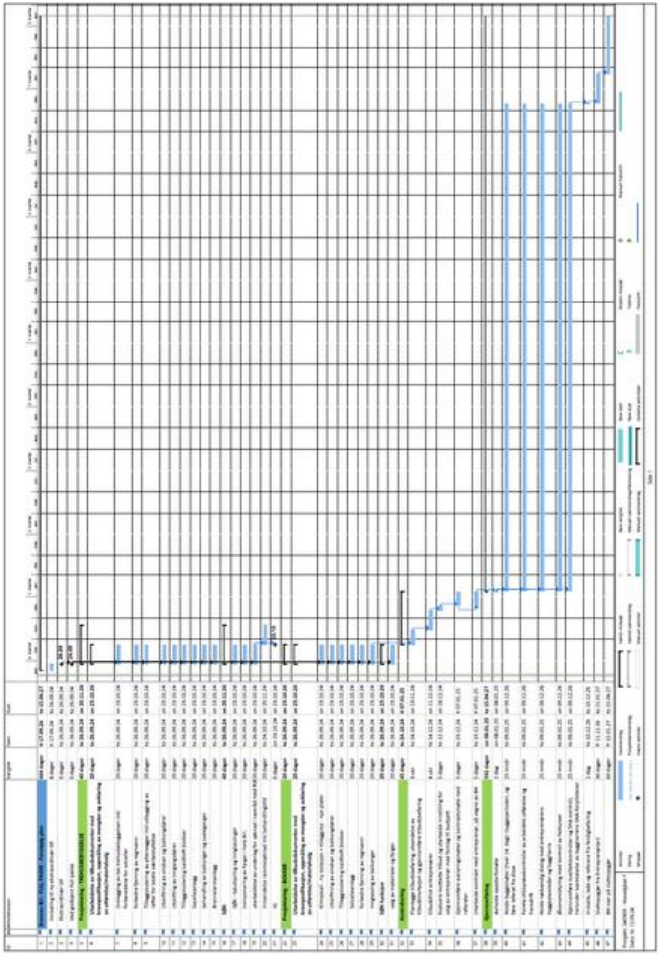
Tiltak 26.1	*Ny taktekking på småhusene og boder.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Den fremstod slitt ved befaringen og det er mye usikkerhet forbundet med tekkingen grunnet dette og den tekniske levetiden. Størst usikkerhet er knyttet til det vi ikke ser. Det er ikke hvor tett eller hel takstein er, men hvor tette er de små detaljene som sammen-føyninger i beslag, tettekant mellom beslag og gjennomføringer og hvor fritt foregår avrenningen av regnvann og snøsmelting. Med mange år uten tilsyn, nødvendig vedlikehold eller kontroll på taktekningen så fryktes det å være tilfeller med vanninntrengning i konstruksjon og isolasjon. Følgeskade av dette kan bli betydelig. Kostnadsvurdering for dette krever en dybdeundersøkelse med stikkprøver på forskjellige tak. Kostnader ved utsettelse, i tilfelle det er lekkasjer (som vi ikke kan se) kan dette økes betraktelig i forhold til en ren utskiftning av taktekking (ordinært vedlikehold[2]) 30% økning.
Tiltak 26.2	*Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Dette både henger sammen med det som er over, men også fuktpåkjenning på bygningsdeler langs bakken som i forskjellig grad trekker til seg eller påvirkes av fukt. Dette vil over tid medføre økt behov for vedlikehold på de berørte bygningsdelene som nevnt over. Kostnaden for tiltaket endres lite ved utsettelse, men levetid på tilstøtende bygningsdeler kan bli redusert betraktelig og føre til økte kostnader til vedlikehold av disse. Det er vanskelig å kostnads- vurdere en utsettelse av dette, men åpenbart vil det føre til økte kostnader av betydning for vedlikehold i borettslaget.
Tiltak 28.1	*Ny overflatebehandling av balkonger og utbedring av platene under balkonger.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Her gjelder samme vurdering som for kledning samt vurdering av brannsikkerhet[3] for dørene til leiligheter i blokkene. 50% økning dersom det fører til skader på materialer under overflatebehandlingen.
Tiltak 28.2	*Nytt gulv på svalganger.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Her gjelder samme vurdering som for kledning samt vurdering for brannsikkerhet (rømningsvei) for dørene til leiligheter i blokkene. Dette henger også sammen med tiltaket over.

[2] Vedlikehold utført i tide, uten at det oppstår skader på bygningsdelen eller tilstøtende bygningsdeler.
[3] Brannkonseptet for borettslaget er ikke fremlagt. Det er antatt at det med stor sannsynlighet har betydning for brannsikkerheten.

Tiltak 29.1	*Fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningstekniske, VVS- og El-anlegg og opprette system for FDV.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2023/24. Dette er et kontinuerlig arbeid. Utsettelse av dette medfører ikke ekstra kostnader for selve tiltaket, men virker forebyggende mot skader og feil utført arbeid og besparende ved riktig utført arbeid, når oppdatert, i forkant av gjennomføring av vedlikeholdsarbeid. Ved større arbeider er det behov for større oppdateringer av denne dokumentasjonen.
Tiltak 31.1	*Dybdeundersøkelse av vannrør i borettslagets regi, slik at rørenes tilstand kartlegges.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2023/24. Tiltaket er ment å gi informasjon om behovet for vedlikehold av vannrør, som trolig kan oppstå alt fra 5 til 10 år fra nå. En utsettelse av dette til 2028 har trolig ikke stor risiko, men gir økt usikkerhet rundt risiko for at vannskader kan oppstå i løpet av de nest 10 årene. Kan vente i 5 år, men hyppigheten av vannlekkasjer må påregnes å øke i disse 5 årene.
Tiltak 31.2	*Kamerakontroll av avløpsrør.*	Samme som over.
Tiltak 36.1	*Utskiftning av enkelte av avtrekksviftene ila. de kommende 10 år. Eksakt omfang er ukjent, estimert RS medtatt for å synliggjøre behovet.*	Dette er håndtert av styret som har skiftet ut mange og fortsetter utskiftingen etter behov.
Tiltak 44.1	*Skifte belysningen i kjellerrommene, loftene, vindfangene og garasjen til LED-belysning med moderne lysstyring.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Ved utsettelse av dette så vil det være behov for mange enkelte utskiftninger de kommende årene siden belysningen er av eldre type og overgang til LED-armaturer tvinger seg på etter hvert som produksjon av eldre lyskilder opphører. Ved å samle utskiftingen til ett eller oppdelt i mindre tiltak, så bør det være mulig å få ned enkeltkostnaden for utskifting av belysningen. Kostnad ved å utføre dette forefallende kan trolig økes med ca. 30%.
Tiltak 54.1	*Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Ved utsettelse av tiltaket så øker ikke kostnader nevneverdig, men dette handler mindre om kostnader og langt mer og personsikkerhet og lovpålagte krav (spesielt for blokker).
Tiltak 74.1	*Skifte utebelysning til LED-belysning med moderne lysstyring.*	Dette er anbefalt utført i perioden 2024/25. Samme gjelder her som for innendørs belysning, kostnad ved å utføre dette forefallende kan trolig økes med ca. 30%.

Vedlegg 2.1.3

Full rehabilitering av blokker og rekkehus



Eiendommen (Gnr. 191, Bnr. 83) består av 8 rekker med trehus, 20 eneboliger i rekke, 70 leiligheter fordelt på småhus på 3 og 4 etasjer og 4 blokker oppført i 1984, med til sammen 200 boenheter. Det er balkonger til alle boenheter og småhusene med bolig i 2. etasje har adkomst ved svalganger.	enh		ant	Blokker
Full rehabilitering av blokker og rekkehus	Total	Enhet	Pris pr enhet	Pris eks.mva.
Ny kledning, isolasjon og				
Boligblokker: Kortveggene og den ene langveggen i metall: utskifting av metallplater med fiberarbmerte plater, bytte isolasjon inkl 5 cm tilleggsisolasjon inkl Langvegger boligblokker med trepanel: Riving av eksisterende panel med isolasjon, montasje av ny isolasjon og panel.	2 984	m2	2 500	7 460 000
Vinduer og dører				
Utskifting av vinduer og balkongdører	1305	m2	10 556	13 775 580
Tilleggsisolering av loft				
tilleggsisolering 100 mm på loft	2 692	m2	150	403 800
				-
Yttertak og tiltak for regnvann				-
Forbedre bortledning av regnvann fra nedløpsrørene	1	RS	200 000	200 000
				-
Reservekraft				-
Solcelle anlegg	736	m2	2 500	1 840 000
				-
Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)				-
Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter.	0,5	RS	1 000 000	500 000
Ekstern Prosjektering				-
RIB, RIBr og ARK	0,5	RS	500 000	250 000
				-
Sum				24 429 380
uforutsett 10%				2 442 938
Rigg og drift 15%				4 030 848
OPAK 3% Byggeledelse				927 095
mva 25 %				7 957 565
tot sum inkl mva				**39 787 826**
Fradrag for Enova støtte til utførelse av Boligblokker				- 10 000 000
Lånebehov Blokker inkl mva				**29 787 826**

Eiendommen (Gnr. 191, Bnr. 83) består av 8 rekker med trehus, 20 eneboliger i rekke, 70 leiligheter fordelt på småhus på 3 og 4 etasjer og 4 blokker oppført i 1984, med til sammen 200 boenheter. Det er balkonger til alle boenheter og småhusene med bolig i 2. etasje har adkomst ved svalganger.	enh		ant	Trehus
Full rehabilitering av blokker og rekkehus	Total	Enhet	Pris pr/enhet	Pris eks.mva.
Ny kledning, isolasjon og				
Dette omfatter riving og fjerning av eksisterende kledning, vindsperre, eksisterende isolasjon, og utbedring av eventuell råteskade. Tiltaket bør ses i sammenheng med tiltak 5.3, som inkluderer utskifting av dører og vinduer. Eksisterende bindingsverk svegg fylles med ny isolasjon. Deretter påføres tilleggsisolasjon med krysslagt lekt.	3 656	m2	2 500	9 140 000
Vinduer og dører				
Utskifting av vinduer og balkongdører	1227	m2	10 922	13 401 294
Utskifting av samtlige inngangsdører til småhus og rekkehus	100	stk.	15 000	1 500 000
Tilleggsisolering av loft				
tilleggsisolering 100 mm på loft	2 801	m2	150	420 150
				-
Yttertak og tiltak for regnvann				-
Ny taktekking på lavblokker, rekkehus og boder.	3500	m2	1 500	5 250 000
Forbedre bortlading av regnvann fra nedløpsrørene.	1	RS	600 000	600 000
				-
Balkonger og svaleganger				-
Ny overflatebehandling av balkonger	90	stk.	12 500	1 125 000
Utbedring av alle platene i underkant	1	RS	2 500 000	2 500 000
Nytt gulv på svalganger.	1	RS	1 000 000	1 000 000
Reservekraft				-
Solcelle anlegg	1719	m2	2 500	4 297 500
				-
Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)				-
Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter.	0,5	RS	1 000 000	500 000
Ekstern Prosjektering				
RIB, RIBr og ARK	0,5	RS	500 000	250 000
				-
Sum				39 983 944
uforutsett 10%				3 998 394
Rigg og drift 15%				6 597 351
OPAK 3% Byggeledelse				1 517 391
mva 25 %				13 024 270
tot sum inkl mva				**65 121 350**
Fradrag for Enova støtte til utførelse av trehus (Lavblokker og rekkehus)				- 11 462 500
Lånebehov Trehusbebyggelse inkl mva				**53 658 850**

Totalt lånebehov Blokker og Trehusbebyggelse inkl mva				**83 446 676**
Rentekostnader i %				5,60 %
Avdrag pr mnd				231 796
Rentekost pr mnd				389 418
Avdrag pr mnd pr m2				13
antall boenheter				93
Rentekost pr mnd pr m2				22
avdrag over antall år				30
Total kost renter og avdrag pr beboer pr mnd pr m2 før fradrag for lavere energiforbruk og øvrige nedskjæringer fra				**35**
tot antall m2 leiligheter				17 879
30 % lavere forbruk fjernvarme av tot -2 987 412				- 896 224
lavere elforbruk pga solcelleanlegg				- 403 852
andre nedskjæringer fra borettslaget				- 1 000 000
Tot sum til fradrag på opprinnelig felleskost pr år				- 2 300 076
Sum til fradrag felleskost pr boenhet pr mnd uten skille på ant m2				- 129
Tot sum til fradrag pr mnd pr m2				**- 11**

Månedlig estimert økning av felleskostnader pr type leilighet v/låneopptak for rehabilitering av hele		Kostnader eksisterende lån pr mnd		Kostnader pr leilighet pr mnd i forbindelse med byggelån		Reduksjon felleskost pga redusert energibehov og felleskostnader		Øvrige eksisterende felleskost	Total kost for alt rehabilitert samt total økning i		økning i %
Lavblokker og Rekkehus	ant m2	pr mnd.		/m2	pr mnd.	pr m2/mnd	pr mnd	Eksisterende kostnader	Total kost	Tot økning	
4 roms P/Q (rekkehus 1. og 2. etasje)	99	kr	289	kr 35	kr 3 440	-kr 11	-kr 1 061	kr 6 641	kr 9 308	kr 2 378	34 %
4 roms G/H, L/M (rekkehus u. og 1. etasje	93	kr	271	kr 35	kr 3 231	-kr 11	-kr 997	kr 6 239	kr 8 744	kr 2 234	34 %
4 roms A/B, I/K, F (rekkehus m/2-roms over seg)	93	kr	271	kr 35	kr 3 231	-kr 11	-kr 997	kr 6 239	kr 8 744	kr 2 234	34 %
3-roms (ett plans leilighet) O/N	78	kr	227	kr 35	kr 2 710	-kr 11	-kr 836	kr 5 233	kr 7 334	kr 1 874	34 %
3-roms A/B, K/L (ett plans leilighet)	73	kr	213	kr 35	kr 2 536	-kr 11	-kr 783	kr 4 897	kr 6 864	kr 1 754	34 %
2-roms C/D, E/F, G/H, L (ett plans leilighet)	51	kr	149	kr 35	kr 1 772	-kr 11	-kr 547	kr 3 421	kr 4 795	kr 1 225	34 %
Boligblokker											
4-roms A/B, C/D	88,6	kr	258	kr 35	kr 3 078	-kr 11	-kr 950	kr 5 944	kr 8 331	kr 2 129	34 %
3-4 roms A, C	84,6	kr	247	kr 35	kr 2 939	-kr 11	-kr 907	kr 5 675	kr 7 955	kr 2 033	34 %
3-roms G, B, D	70	kr	204	kr 35	kr 2 432	-kr 11	-kr 750	kr 4 696	kr 6 582	kr 1 682	34 %
2-roms D	66,7	kr	194	kr 35	kr 2 318	-kr 11	-kr 715	kr 4 475	kr 6 271	kr 1 602	34 %
2-roms A	54	kr	157	kr 35	kr 1 876	-kr 11	-kr 579	kr 3 623	kr 5 077	kr 1 297	34 %

Registrering for generalforsamling/årsmøtet

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Navn på borettslag/sameie: Enhetsnummer:

Alle eiere har rett til å være med på generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være tilsteder og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede på generalforsamling/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan, i henhold til borettslaget/sameiets vedtekter, møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst..

Eier kan ta med kundeansvarlig til generalforsamlingen/årsmøtet. Kundeansvarlig har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

Fullmakt

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt

til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøtet den _____ 2024

_____(sted), den _____ 2024

_____
Underskrift

ûsbl

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grensen Borettslag mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - Storstua Åsbråten Sameie.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hamza Al Zubaidi

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 45
Antall fremlagte fullmakter: 13
Totalt: 58

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til 473 000 kroner, og at fordelingen foretas av styret. Honoraret gjelder for styreperioden 2023/2024 og kostnadsføres i i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 473 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 IN-ordning

Ibrahim Zaman foreslår på vegne av sin far Haider Zaman (begge er andelseiere): IN ordning(individuell nedbetaling) av fellesgjelden.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det ikke etableres en IN ordning da det er knyttet ekstraordinære administrasjons- og oppfølgingskostnader til en slik ordning.

Vedtak:
IN ordning blir ikke etablert.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Lysmaster utstyres med sensor

Ibrahim Zaman foreslår på vegne av sin far Haider Zaman (begge er andelseiere): lysmaster blir byttet ut til med en sensor som skrus på dersom noen går forbi og ikke at de er på hele natta. Her er det 2 fordeler: økonomisk i lengden og de som har innsovningsvansker vil kunne unngå det når er mørk. Dette vil også føre til at sovehormon melatonin ikke vil bli forstyrret.

Styrets innstilling: Gatebelysningen i borettslaget eies av Oslo kommune, og er ikke en del av styrets forvaltningsansvar. Andelseier kan ta dette opp med Oslo kommune på eget initiativ.

Vedtak:

Andelseier tar selv kontakt med Oslo kommune for å løfte denne saken.

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget for perioden 2024-2026.

Vedtak:

Valgt ble: Øystein Sørensen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2026.

Vedtak:

Valgt ble: Hamza Al Zubaidi for 2 år.

Valgt ble: Mohammed Akhsay for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

Vedtak:

Valgt ble: Beate Framdal for 1 år.

Valgt ble: Frank Johansen for 1 år.

Valgt ble: Sylwia Wasowska for 1 år.

Valgt ble: Paul Haltvik for 1 år.

Valgt ble: Mohammad Ishfaq Omar for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Christoffer Kløvstad, Carina Fjeld og Souliman El-Anbri

Protokoll for Grensen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	13.05.2024
Protokollvitne	Hamza Al Zubaidi (sign.)	14.05.2024

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Grensen Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Quality Hotell Entry («Mastemyr hotell»), Lienga 11, 1414 Kolbotn.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Lars Iddeng

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Lars Iddeng

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Beth Nordahl

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 95
Antall fremlagte fullmakter: 31
Totalt: 126

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Vedlikeholds- og fasadeprosjekt

2.1 Valg av fremlagte vedlikeholdsalternativ

Alternativ 1
Det tas ikke opp lån for å gjennomføre de foreslåtte vedlikeholdstiltakene, og vedlikehold gjennomføres i henhold til vanlig drift og vedlikehold i borettslaget.

Alternativ 2
Styret gis fullmakt til å ta opp lån inntil kr 55 000 000.- for å gjennomføre tiltakene som er beskrevet i Alternativ 2 – Trehusbebyggelsen.

Alternativ 3
Styret gis fullmakt til å ta opp lån inntil kr 85 000 000.- for å gjennomføre tiltakene som er beskrevet i Alternativ 3 – Blokker og trehusbebyggelsen.

Det gjennomføres skriftlig avstemming.

Det stemmes først over Alternativ 2 eller Alternativ 3 i første avstemming.
Alternativet med flest stemmer fra første avstemming settes opp mot Alternativ 1 i siste avstemming.
For at vedtaket skal være gyldig, må det være minst to tredjedels flertall i Generalforsamlingen.

Vedtak:
Vedtak: Alternativ 1 ble valgt.

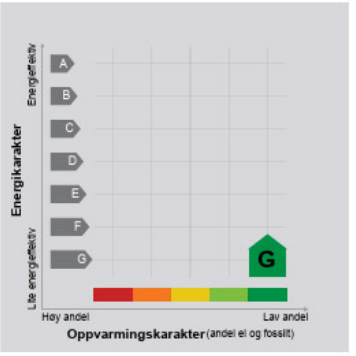
Andelseier Beth Nordahl bevitnet opptelling av avgitte stemmer som ble talt opp av styret.

Lars Iddeng /s/
Møteleder

Beth Nordahl /s/
Protokollvitne

ENERGIATTEST

Adresse	Grensestien 9A
Postnummer	1251
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80929439
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-51660
Dato	18.11.2024



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

AS/lw

Oslo, den 25.4.1986

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art: Gnr.191, bnr.85, hus 112, Åsbråten, Holmlia.

Journalnr. 82/4617

Avsluttende synsforretning 28.1.1986

Bygningens art: Nybygg.

Bygherre: Rekkehus.

Byggemåter: Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, 0182 Oslo 1.

Ansvarshavende: Norsk Prosjekt AS, Storgt. 49, 0182 Oslo 1.

Harald Storebaug, Nadelsandsvn. 4, 1570 Dilling.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

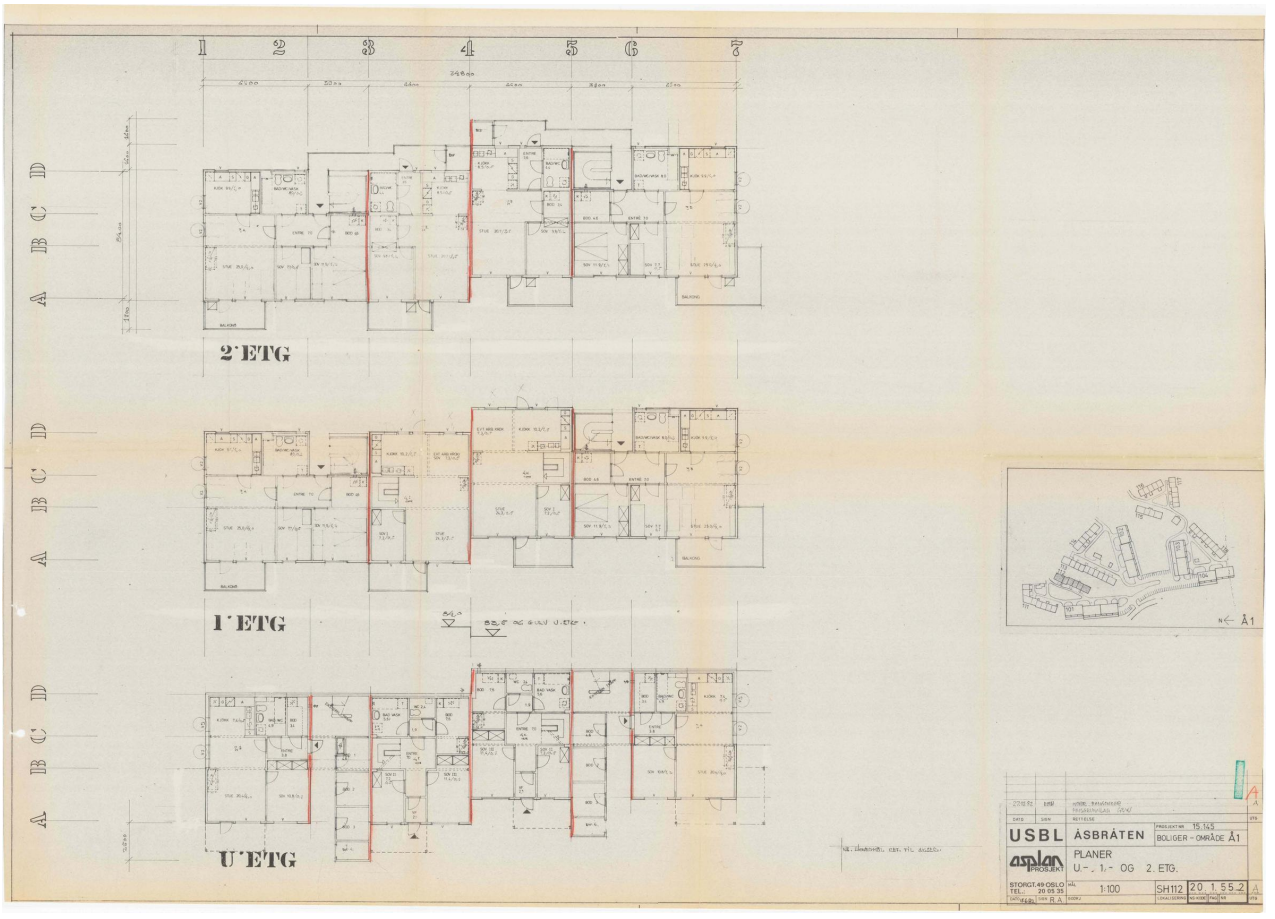
For bygningssjefen

A. Sundt

fung. Overingeniør

A. Sundt

...jøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og fore-...illatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygge-..., eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


1 2 3 4 5 6 7
A B C D
2'ETG
1'ETG
U'ETG
N
Å1
USBL
ÅSBRÅTEN
BOLIGER - OMRÅDE Å1
asplan
PROSJEKT
PLANER
U-, 1.- OG 2. ETG.
STORGT.49 OSLO
TEL. 20 05 35
1:100
SH112
20 1 55.2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, fore-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grofter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

V211201

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan vedtatt 28.04.1981 (S-2532), Åsbråten på Holmlia, gnr. 191 bnr. 83.

Vedtaksdato: 21.12.2001
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200006886
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Ang. tillatt utvidelse: se detaljtegninger
Knytning(er) mot andre planer: S-2532, 688600

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Endrede reguleringsbestemmelser i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-2532 av 28.04.81, Grensen borettslag. Vedtatt 21.12..2001

Endringer med uthevet skrift.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 191 BNR. 1 MFL., ÅSBRÅTEN I HOLMLIA, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger
- tomter for offentlige bygninger (barnehager, parktanter, hjem for psykisk utviklingshemmede barn og ungdom)
- byggeområde for industri/kontor
- friområder
- trafikkområder (kjøreveier, gang-/ og sykkelveier)
- felles avkjørsler

§ 3. Byggeområde for boliger.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse og innenfor angitt utnyttelsesgrad og etasjetall kan det bygges inntil 700 boliger. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse inntil 3 etasjer inklusive underetasje. De øvrige boligene kan oppføres i inntil 6 etasjer, inklusive underetasje og loft. Gesimshøyden forutsettes ikke å være høyere enn tilsvarende 5 etasjer. I felt S skal gesimshøyden ikke overstige c + 109 og det kan bygges to underjordiske garasjeetasjer.

b) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn.

c) I felt S kan innpasses ungdomssenter med 600 m2, helse- og sosialsenter med 500 m2, felleslokaler med 1450 m2 og forretning med 400 m2.

d) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides.
For serviceanlegg, ungdomssenter og helse- og sosialsenter fastsettes antall biloppstillingsplasser i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser vises på bebyggelsesplanen. Garasjehus skal ha vegger uten åpning mot bolighus.

e) For støyutsatte boliger innenfor støygrense 55 dB(A) må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, jfr. byggeforskriftenes kap. 53:22.

f) **For gnr. 191 bnr. 83, Grensen borettslag, kan det foretas utvidelser innenfor grense for bebyggelse og byggegrense slik som vist på kart tegnet av Plan- og bygningsetaten og merket ØIP – 2001 – 33 og datert 12.12.2001**
Utvidelse av hver enkelt bolig i småhusbebyggelse/rekkehus skal kunne foretas iht. arealdisponering over hustyper – A/B, C, D og E/F; tegn. nr. B01, B02, B03 og B04 datert 20.01.01 fra Thams og Gaare Arkitektkontor AS.

Generelt
Tilbyggene skal underordne seg eksisterende bebyggelseskarakter, ved at tilbyggene skal ha samme type vinduer, samme type utvendig kledning, samme type detaljer og fargesetting som eksisterende bygninger. Tilbygg på gavl skal ha samme takvinkel og møneretning som eksisterende bygning. Tilbygg på langfasader skal gis et slakt skrånende pulttak som ikke bryter hovedtaket. Balkonger som flyttes ut med tilbygg skal ha samme dimensjon og utførelse som eksisterende balkonger.

Boliger som er vist med tilbygg på gavl tillates ikke utbygget på langfasade.
Tilbyggene skal utføres som vist på vedlagte tegninger. Viste planløsninger er ikke bindende. Utbyggingen av de horisontaldelte boligene, type A/B og E/F, må oppføre tilbygg for leiligheter som ligger over hverandre samtidig.

Støy
Tilbygg som er utsatt for støynivå som overstiger de laveste grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets retningslinjer, rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter,

vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette skal støybeskyttes ved hjelp av ulike tiltak slik at:
- innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i rundskrivet.

Detaljerte støyberegninger samt plan over støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93, og tiltakene skal være ferdig før det gis brukstillatelse.

Luftforurensning/inneklima
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets rundskriv IK-39/91 "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i områder der luftforurensninger overskrider grenser som anbefalt i SFT-rapport 92-16, " Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø – Anbefalte grenseverdier", eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse. Alternativt må luftinntak utstyres med kvalifisert filter/renseanlegg for inntaktsluft.

§ 4. Tomter for offentlige bygninger.
a) Barnehager og barneparker.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje. Det skal opparbeides 4 biloppstillingsplasser for ansatte på hver barnehagetomt.

I forbindelse med søknad om byggetillatelse må det redegjøres for støyreduksjonstiltak, (voll eller skjermer).
b) Hjem for psykisk utviklingshemmede barn og ungdom.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje. Antall bilplasser fastsettes i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

§ 5. Byggeområde for industri/kontor.
a) Det kan bygges inntil 2 normaletasjer å 3 m.
b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen.
c) Anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter tillates ikke.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
a) På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc. Trafikk til/fra tomt for offentlig bygninger (hjem for psykisk utviklingshemmede) tillates å krysse gang-/sykkelveien.

§ 8. Felles avkjørsler.
a) Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og tomt for offentlige bygninger (barnehager og barnepark).
b) Felles avkjørsel II er felles for byggeområde for boliger og for felles industri/kontor.
c) Felles avkjørsel III er felles for byggeområde for boliger og tomt for offentlig bygning (hjem for psykisk utviklingshemmede barn og ungdom).

§ 9. Fellesbestemmelser.
a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg, skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.
b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Ellers skal også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

4482

Forslag til endret reguleringsplan for gnr.191 bnr.1 m.fl. Åsbråten i Holmlia - boliger, Offentlige bygninger, friområder trafikkområder m.m.

4482 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.02.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198203177
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2532

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0415/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grensestien 9A 1251 OSLO

Betegnelse: Gnr 191, bnr 83 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no