

Børsteveien 3



Velkommen til

Børsteveien 3



Salgsoppgaven produsert 19. mai 2025

Løren

Unik 4-roms toppleilighet + hybel fra 2023 - Balkong på 14m², heis og garasjeplass m/lading- IN-ordning (kr 6.963* i mnd)

Prisantydning	5 700 000,-
Fellesgjeld	6 721 000,-
Omkostninger	11 912,-
Totalpris	12 432 912,-
Fellesutgifter pr. mnd	36 381,-
BRA-i	101 kvm
Totalt BRA	107 kvm
Soverom	4

Etasje	7
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2023

Ansvarlig megler	Bjørnar Hagerup Nilssen
Telefon	466 61 850
E-post	b.nilssen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Børsteveien 3!
En rålekker 4-roms topp og hjørneleilighet + 1-roms hybel fra 2023. Her får du en innflytningsklar leilighet med alt av nødvendige fasiliteter som heis og garasjeplass. Stor, solrik terrasse på hele 14m² med nydelig utsikt!

Leiligheten ligger på fredelige Lørenplatået sentralt på Løren. Området rundt boligen er bilfritt med flotte grøntarealer, og umiddelbar nærhet til Lørenparken.

- Innflytningsklar og moderne standard
- Hjørneleilighet med gode lysforhold
- Åpen og sosial stue/kjøkken løsning
- 3 gode soverom
- Hybel er i dag leid ut for 13000,- pr md skattefritt
- Garasjeplass og en kjellerbod på ca. 6m² medfølger
- Balanser ventilasjon
- A-konto fjernvarme
- Avdragsfrihet på lånet
- Nybygg garanti
- IN-ordning, mulighet til å redusere fk. til kr. 6.963,-

Arealer og innhold

BRA-i:	101 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	107 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, tre soverom, stue/kjøkken hybel og bad hybel.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 14 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Børsteveien 3, 0585 Oslo

7 etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet








































Electrolux



Børsteveien 3

Utleiedel


SIEMENS



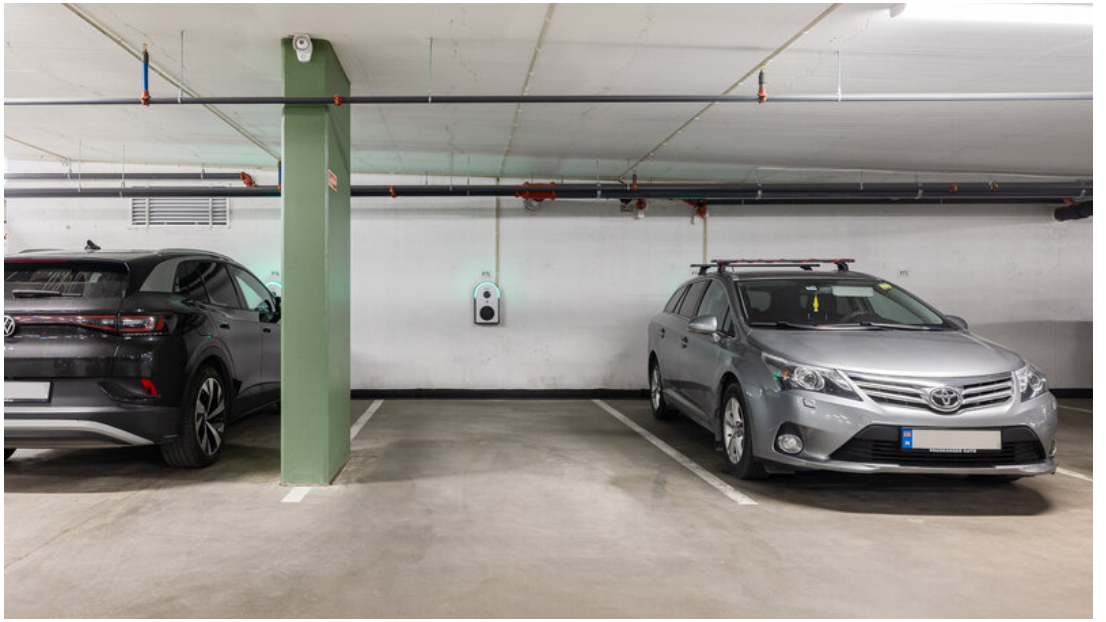



Electrolux













Informasjon

Børsteveien 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0106/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Børsteveien 3, 0585 OSLO
Gnr 83, bnr 539 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 86 i Gresshumla Borettslag, org.nr. 930810517

Selgere
Jan-Ove Iytomt
Elisabeth Fidjeland

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)
6 721 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 421 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Garasjeplass eierskifte)
1 500,- (Gebyr forkjøpsrett)
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
11 912,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
21 212,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 432 912,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 442 212,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
7

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 101 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 107 kvm

TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, tre soverom, stue/kjøkken hybel og bad hybel.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 14 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 6 m^2.
- En parkeringplass i kjelleren.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Solforhold

Selger opplyser at det er sol på balkong fra ca. 10.00-21.00

Innhold

Leiligheten ligger i 7. etasje med heisadkomst og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, tre soverom, stue/kjøkken hybel og bad hybel.

Standard

HOVEDDEL

Entré:
Innenfor inngangsdøren møtes man av en felles gang med inngang til både utleiedelen og hoveddelen.

Stue:
Hyggelig og lys stue med store vindusflater. Rommet har en klassisk planløsning med flere innredningsmuligheter. Det er god plass til sofagruppe, spisebord og annet ønsket møblement. Stuens plassering på byggets hjørne gir en vegg med ekstra vindusareal, noe som skaper en lys og luftig romfølelse. Stuen er malt i en lun og behagelig farge, og gulvet er dekket med parkett.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen og spisestuen. Lekkert kjøkken fra HTH med moderne, slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har en praktisk og funksjonell utforming, med godt med skap- og benkeplass. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad:
Stilrent, flislagt bad fra byggeåret med vannbåren gulvvarme og downlights i taket. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare dører og opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon.

Soverom:
Stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er godt med skapplass i en plassbygd garderobeløsning rundt og over sengen. En lekker spilevegg gir rommet det lille ekstra. Rommet er malt i en lun farge – perfekt for en god natts søvn!

Soverom 2 og 3:
To lyse og lettmøblerte soverom som gir stor fleksibilitet. Enten du trenger barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, har du gode muligheter til å tilpasse rommene etter egne behov og ønsker.

HYBEL
Flott utleiedel med inngang fra felles entré. Utleiedelen har en god planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning og flislagt bad.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med gode innredningsmuligheter. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. En flott fransk balkong skaper en forlengelse av rommet og gir gode luftemuligheter. Stuen er innredet med sofa, seng, skrivepult og øvrige møbler.

Pent kjøkken med praktisk utforming, integrert platetopp og stekeovn, samt plass til frittstående kjøleskap. Plassen er godt utnyttet med skap- og benkeplass. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad:
Pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Badet har flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og downlights i taket. Innredningen består av servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbare dører. Rommet har balansert ventilasjon.

INNVENDIG OVERFLATER
- Himlinger med malt betong og malte plater.
- Vegger med malte plater og malt betong.
- Gulv med tre- og en-stavs parkett.
- Takhøyden i stuen ble målt til: 2,60 m.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass nr. 75 med elbil-lader som følger leiligheten. Ved eierskifte påløper det et gebyr på kr. 850,-.

Selger opplyser at ladeboksen er tilknyttet abonnementet Movel på kr. 44,- pr md. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil: 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Oppgraderinger gjort i leiligheten:

-Fernet lettvegg med dør for å åpne opp boligen
-Flyttet innvendig dør for å skape bedre romfølelse
-Byttet gulv til brede en-stavs herdet tregulv
-Betydelig oppgradert HTH kjøkken

-Smart garderobeløsning soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 14. august 2023
Har du kjennskap til eiendommen? - Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? - Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? - Ja
Polisenummer: 8639206
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? - Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: B2 Elektro - flytting av stikk og nye stikk på kjøkken. Flytting av bryter på soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 2023.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stod klart ved overtakelse av bolig.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, nytt kjøkken, nytt gulv og lister, flytting av vegg og dør.
Var tiltaket søknadspliktig? - Nei

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? - Ja.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport ifbm salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport.

Bygningssakkyndig

Ole-Christian Eng

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 20.05.2025.

UTVENDIG
Boligblokk bygget i 2023. Antas fundamentert med betong og stål til komprimerte masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført i stål og betong, med utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)
Vinduer med 3-lags press glass, prod 2022.
3 stk brann- og lydklassifiserte entrédører. En innoverslående balkongdør i malt tre med 3-lags glass, prod 2022. Balkongdør i malt tre med 3-lags glass, prod 2022. Sydvestvendt og nordvestvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 14 m². Rekkverk i stålkonstruksjoner. Tregulv. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,30 m. Nordøstvendt fransk balkong i hybeldelen. Rekkverk i stålkonstruksjoner.

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

TG3: Ingen.

TG2: Ingen.

TG-IU, konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig > Andre utvendige forhold:
Boligblokk bygget i 2023. Antas fundamentert med betong og stål til komprimerte masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført i stål og betong, med utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Sentralt varmtvannsberedning.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekroner på hoved soverom og stue følger ikke
- TV følger ikke med
- Vaskemaskin på hybel og hoveddel følger ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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.

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av radiatorer, vannbåren gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk er på ca. 560 kr/md inkl. nettleie.
Á-konto oppvarming (vannbåren oppvarming og varmtvann) ca. 1792 kr/md (betales gjennom felleskostnaden).

OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. A konto beløpet er fastsatt etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd á kontobeløp.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 36 381,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, renter på lånet, forretningsførsel, styrehonorar.

De totale felleskostnadene pr.16.05.25 utgjør kr. 36.381,– pr. md.
Herav:
Eiendomsskatt: 1.016,-
Felleskostnader: 4.005,-
Akonto oppvarming: 1.792,-
Kapitalkostnader OBOS01: 29.568,-

Felleskostnader for garasjeplassen på kr. 150,- pr md kommer i tillegg.

Lånet er avdragsfritt frem til 01.10.2028. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr. 5.557,- for denne leiligheten.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

IN-ordning
Dersom man velger å innfri hele gjelden til boligen, vil man kunne redusere fellesutgiftene til kr 6.963 inkl. felleskostnader for garasjeplassen.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

Leiligheten er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 296 776,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 187 102,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Obos OpenNet.

Borettslaget

Om borettslaget

Gresshumla borettslag består av 91 leiligheter sentralt plassert på Løren, og er en del av prosjektet Løren botaniske som vil bestå av fem borettslag fordelt på syv hus.

Mellom boligene er gårdsrommene tenkt som store hager med frukttrær, bærbusker og urter. I hvert gårdsrom vil det bli bygget et drivhus på cirka 30 kvadratmeter. Drivhusene blir hyggelige møtesteder når været ikke er på sitt beste. På de grønne takene blir det felles takterrasser hvor egne grønnsaker kan dyrkes i plantekasser.

Kort avstand fra borettslaget ligger Løren T-banestasjon, som tar deg direkte til sentrum på under 20 minutter. Flere busslinjer, blant annet linje 23 og 24, går fra holdeplassen kun et kvartal unna. I tillegg går nattbuss og flybuss like i nærheten.

Borettslaget har felles garasjeanlegg på gnr. 83 bnr. 535 sammen med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren Botaniske.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding koster kr. 500,- pr person.

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 6 721 000,-pr. 01.05.2025

Lånenummer: OBOS01-98208141732
Type: Annuitet

Restsaldo: 319.537.034,-
Restløpetid: 38 år 5 md.
Term pr år: 12
Avdragsfrihet: 01.10.2028
Rente: Flytende rente, 5,28%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6.721.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Lånenummer: OBOS01-98208141732
Restsaldo: 6.720.000,-
Kapitalkostnad: 29.568,-
Avdragsfrihet til og med: 01.10.2028
Estimert endring etter avdragsfrihet: 5.557,-

Lånet er avdragsfritt frem til 01.10.2028. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr. 5.557,- for denne leiligheten.

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Borettslaget har IN-ordning på lånet OBOS01, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Dette kan gjøres to ganger i året: 30.04. og 31.10.

Ved nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 29.568,-, og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 6.813,-. Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 0,-, etter dagens lånebetingelser.

Fellesformue

Kr 27 868,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 38 905 989,-
Budsjettet for 2024 legger til grunn et overskudd på kr. 281 800,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

- Ta hensyn ved grilling, det er kun tillatt med el- og gassgrill
- Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.
- Begrens støy og husk at det skal være ro mellom 23.00 og 07.00 alle dager
- Unngå støyende arbeid på søndager og helligdager
- Barnevogner, sykler og andre private eiendeler kan ikke plasseres i felles trapperom, men må settes i sykkelbod eller i privat bod
- Unngå å parkere på uoppmerkede plasser i garasjen. Ved behov for å lesse av flyttelass, sørg for å stå slik at parkerte biler kommer ut/inn og legg gjerne en lapp med tlfnr ditt i frontruten slik at du kan kontaktes ved behov

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring AS
Polisenr. 8639206

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 839 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etg. over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger på Løren i Oslo, omkranset av Hasle, Sinsen, Refstad og Økern. Løren har de senere årene hatt en voldsom utvikling, og fremstår i dag som et moderne boområde. Området har flere skoler, barnehager, servicetilbud og fasiliteter. Det kollektive transporttilbudet er meget bra, med blant annet nyere T-banestrekning og underjordisk stasjon.

Løren har også parkanlegg med Peer Gynt-statuer og lekeapparater, samt Kanonhallen som benyttes som kulturhus. Andre grønne lunger i gangavstand er blant annet Torshovdalen, Tøyenparken, Bjerkedalen park, friområder ved Sinsen Hageby og Valle Hovin. Hasle-Løren IL er en aktiv klubb med tilbud innenfor fotball, ishockey, ski, innebandy, håndball, sykling og multisport. Løren Idrettspark består av kunstgressbaner, klubbhus, Løren ishall og Lørenhallen. Sistnevnte benyttes i all hovedsak til håndball og innebandy. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Meny, Kiwi eller Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud, er Løren Torg et hyggelig nærsenter med dagligvare, apotek, kafé og velværetilbud. Løren har også flere trivelige handlegater.

Området gir mulighet for god offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. T-banestasjonen ligger ca. 5 minutters gange fra boligen. Med bil tar det ca. 3 min til Sinsen, 6 min til Økern, 10 min til Alna Senter, 12 min til Oslo S og 35 min til Oslo lufthavn. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Bjerke og Kuben, samt et godt utvalg av barnehager. Fra leiligheten er det enkel adkomst til byens studiesteder via kollektiv transport, eller ved hjelp av bysykkel.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.07.2023. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:
-Bytte fra provisorisk til permanent låssylindere
-Innregulering av luftmengder
-Komplettering av portaler ved inngangspartier
-Komplettering av beplantning på bakkeplan
-Komplettering av trepanel på deler av 1 etg.
-Komplettering av markterrasser
-Mindre oppfylling av jord

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

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

Eiendommen er regulert til Kombinert bebyggelse og anleggsformål iht. reguleringsbestemmelse S-5039. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:

Børsteveien 3 - 5, 21 - 23 - Oppføring av to boligblokker - B1 og B2 - Saksnummer: 202014659
Mottatt sak: 17.09.2020
Status: Brukstillatelse gitt
PBE etterlyser søknad om ferdigattest.

Lille Løren park - Etablering av offentlig park - Saksnummer: 202458136
Mottatt sak: 04.07.2024
Status: Endret tillatelse gitt
Tiltaket omfatter etablering av deler av Lille Løren park

Sinsenveien 53 - Riving av kontorbygg - Saksnummer: 202102124
Mottatt sak: 05.02.2021
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Sinsenveien 56 B med flere - Omlegging av Sinsenveien med tilhørende tiltak - Kjøreveg 5 og 7 - Nye Aker sykehus - Saksnummer: 202550619
Mottatt sak: 22.01.2025

Status: Rammetillatelse gitt
Det omsøkte tiltaket omfatter omlegging og opparbeidelse av nye Sinsenveien som adkomstvei til nye Aker sykehus. Tiltaket omfatter også etablering av infrastruktur i bakken, fortau, annen veggrunn med grøntarealer og støttemurer. Permanent vei skal stå ferdig i 2030, men Sinsenveien skal kunne brukes som adkomstvei til boliger, eiendommer og anleggsområde gjennom byggeprosessen. Det skal derfor etableres en midlertidig vei som blir stående i perioden mellom 2026 og 2030.

Sinsenveien 51 - Riving av kontorlokale - Saksnummer: 202102116
Mottatt sak: 05.02.2021
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
Søknaden gjelder riving av et kontorbygg på fire etasjer.

Lørenvangen 25 - Oppføring av to leilighetsbygg - Saksnummer: 202550349
Mottatt sak: 10.01.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
De søkes om oppføring av 2 boligblokker med til sammen 94 leiligheter og 2 næringslokaler.

Pågående plansak:
Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13. Omregulering av eiendommene fra næring til bolig - Saksnr: 201509417
Selvaag Bolig ASA og Orkla ASA foreslår å omregulere den eksisterende industribebyggelsen fra kontor og industri til boligbebyggelse i 4-8 etasjer, barnehage, næring, park og offentlig torg. Det er foreslått ca. 320 boliger. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget og har utarbeidet et alternativ med lavere utnyttelse og høyder (3-8 et.) i tråd med overordnete føringer som gir ca. 195 boliger, større park som blir sikret opparbeidet før boligene kan tas i bruk, og bevaring og gjenbruk av den gamle Tranfabrikken i sin helhet. PBE anbefaler alternativ 2.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/539:
10.03.1933 - Dokumentnr: 901488 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1934 - Dokumentnr: 909712 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 83 bnr 115
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1936 - Dokumentnr: 6269 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra gnr 83 bnr 120
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1937 - Dokumentnr: 11582 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 83 bnr 121
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1941 - Dokumentnr: 5800 - Bestemmelse om gjerde
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 83 bnr 121
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1941 - Dokumentnr: 910381 - Bestemmelse om gjerde
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 83 bnr 115
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1945 - Dokumentnr: 5142 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1946 - Dokumentnr: 2699 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1957 - Dokumentnr: 3599 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1958 - Dokumentnr: 13312 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1959 - Dokumentnr: 15289 - Erklæring/avtale
VEDR. LAGERHUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1960 - Dokumentnr: 12215 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 12215 - 12239.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1963 - Dokumentnr: 13582 - Erklæring/avtale
VEDR. TAKREKLAME
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 83 bnr 121
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1967 - Dokumentnr: 14219 - Erklæring/avtale
VEDR. TILBYGG

Overført fra gnr 83 bnr 120
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1971 - Dokumentnr: 14268 - Erklæring/avtale
VEDR. TAKREKLAME
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1975 - Dokumentnr: 8655 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 83 bnr 120
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1975 - Dokumentnr: 14676 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1977 - Dokumentnr: 16320 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1984 - Dokumentnr: 16395 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1996 - Dokumentnr: 5937 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2018 - Dokumentnr: 1303827 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fri ferdsel for allmennheten
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1209453 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:535
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1209450 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94

26.10.2022 - Dokumentnr: 1209453 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:535
Gjelder 14 plasser

26.10.2022 - Dokumentnr: 1209453 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:535
Bestemmelse om bruksrett til 42 boder

26.10.2022 - Dokumentnr: 1209453 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:535
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:540
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:541
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:542 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:542 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:554
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1209453 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:540
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:541
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:542 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:542 Snr:2
Bestemmelse om bruksrett til uteoppholdsareal
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1209453 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:538
Bruksrett til takhage, samt bruk av heis/trapperom for tilgang

28.03.2023 - Dokumentnr: 328414 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:535
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om bruksrett til parkeringskjeller

28.03.2023 - Dokumentnr: 328414 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:554
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om bruksrett til uteoppholdsareal
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2023 - Dokumentnr: 328414 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:535
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om 95 sykkeloppstillingsplasser

28.03.2023 - Dokumentnr: 328414 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:554
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om 10 sykkeloppstillingsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2023 - Dokumentnr: 328414 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:554
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og
Org.nr: 971 040 823
Besetemmelser om stikkledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2023 - Dokumentnr: 328414 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:542 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:542 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og
Org.nr: 971 040 823
Bruksrett til uteoppholdsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 320,-

Samlet skal selger betale kr. 128 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. november 2025

Ansvarlig megler

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Børsteveien 3

Børsteveien 3

Nabolaget Løren - vurdert av 396 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	**9 min**
589 elever, 30 klasser	0.8 km
Løren skole (1-7 kl.)	**9 min**
716 elever, 32 klasser	0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.)	**15 min**
548 elever, 39 klasser	1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**7 min**
504 elever, 32 klasser	0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**10 min**
380 elever, 15 klasser	0.9 km
Kuben videregående skole	**20 min**
Valle Hovin videregående skole	**6 min**

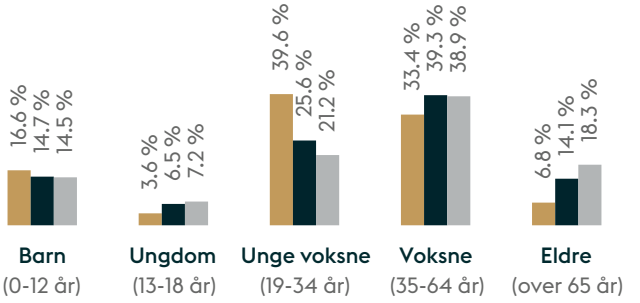
Offentlig transport

Lørenvangen	**5 min**
Linje FB3, 23, 24	0.4 km
Løren T	**7 min**
Linje 4	0.6 km
Sinsenkrysset	**13 min**
Linje 12, 17	1.1 km
Grefsen stasjon	**17 min**
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	4 km

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år)	**3 min**
91 barn	0.3 km
Espira Gartnerløkka barnehage ...	**6 min**
120 barn	0.5 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å...	**6 min**
27 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.	4 min
Kruttverksveien balløkke	8 min
EVO Løren	5 min
STERK treningssenter	4 min

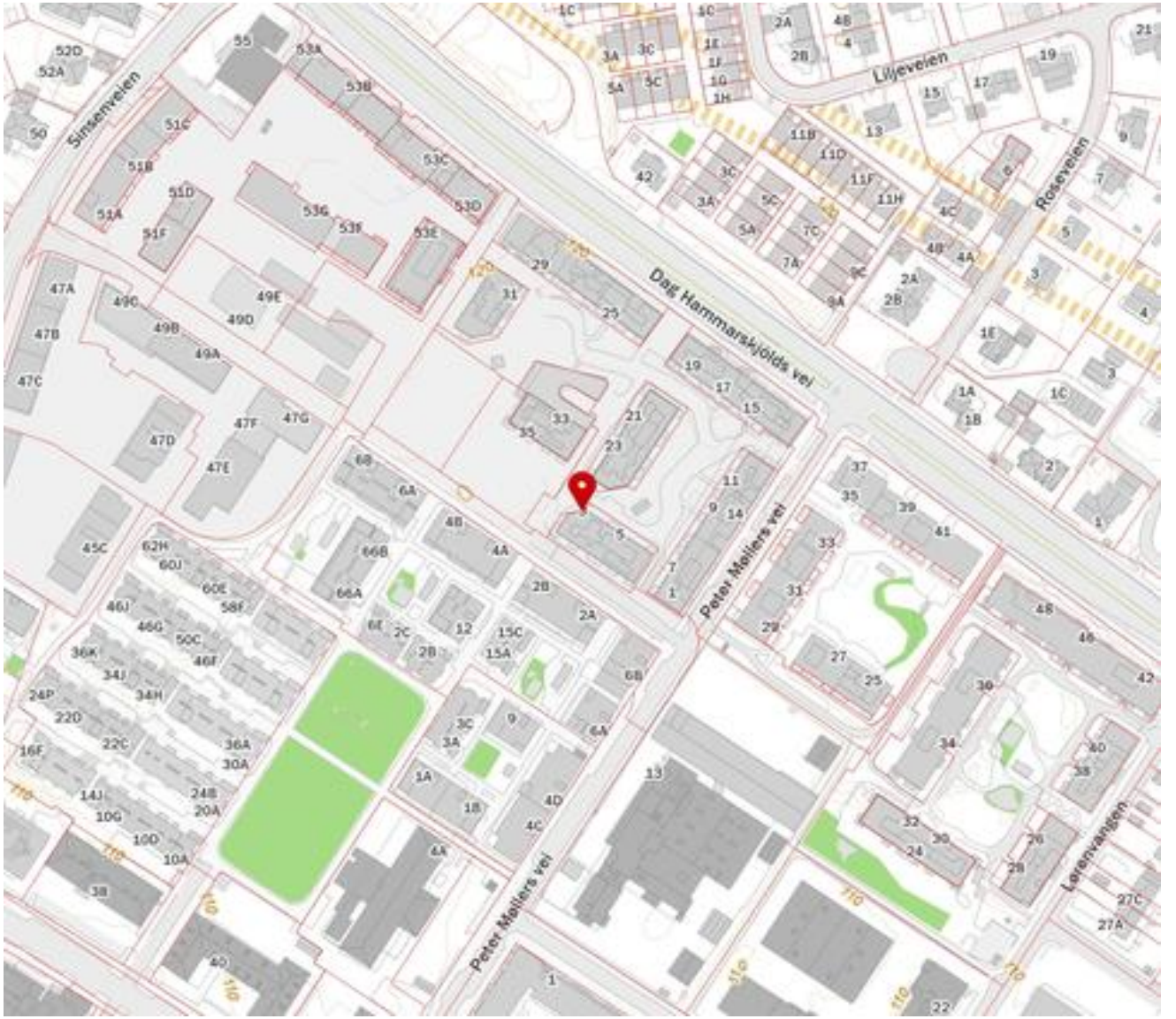
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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 2025

UTLEIEMEGLEREN

UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Børsteveien 3. 0585 OSLO

GNR.**83** BNR. **539** SNR. Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedsleie: **14 000 - 14 500**,- **pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedsleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 20/05-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Jessheim AS

Abib Moa

97467878

abib.moa@utleiemegleren.no



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Børsteveien 3, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 539

Andelsnummer 86

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22539-1049 **Referansenummer:** NF6092

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no
957 91 970

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Børsteveien 3, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2023. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Fjernet en vegg mellom kjøkken og entré.
- Nytt kjøkken og nye gulv.

Opplysninger er gitt av eier.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Andelsleilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 2023. Antas fundamentert med betong og stål til komprimerte masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført i stål og betong. Bærende yttervegger antas oppført i stål og betong. Utfyllende isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

Sydvestvendt og nordvestvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 14 m². Rekkverk i stålkonstruksjoner. Tregulv. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,30 m.

Nordøstvendt fransk balkong i hybeldelen. Rekkverk i stålkonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong og malte plater. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med tre- og en-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,60 m.

VÅTROM Gå til side

Bad hybel:
Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Bad:
Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hybel:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt. Avtrekk via balansert anlegg.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer, vannbåren gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

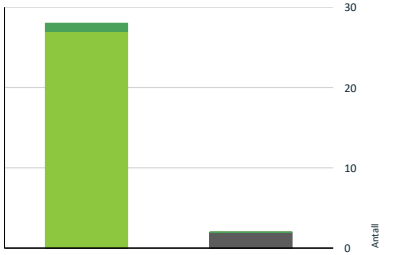
Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og entré.

Børsteveien 3, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod 2022.

Dører

3 stk brann- og lydklassifiserte entrédører. En innoverslående balkongdør i malt tre med 3-lags glass, prod 2022. Balkongdør i malt tre med 3-lags glass, prod 2022.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt og nordvestvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 14 m². Rekkverk i stålkonstruksjoner. Tregulv. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,30 m.

Nordøstvendt fransk balkong i hybeldelen. Rekkverk i stålkonstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2023. Antas fundamentert med betong og stål til komprimerte masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Bærende yttervegger antas oppført i stål og betong. Utfyllende isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

Overflater

Himlinger med malt betong og malte plater. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med tre- og en-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,60 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Malte glatte innerdører. 2 stk glatte skyvedører.

Andre innvendige forhold

Børsteveien 3, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp med radiatorer, vannbåren gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser.

7. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. 40 mm fall fra dørterskel til sluk.

7. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.



7. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

7. ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

7. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

7. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.



7. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Børsteveien 3, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk via balansert anlegg.

7. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt.

7. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.



TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til knyttet radiatorer og gulvvarme.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



TG 0 Brannteknikse forhold

Børsteveien 3, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Børsteveien 3, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

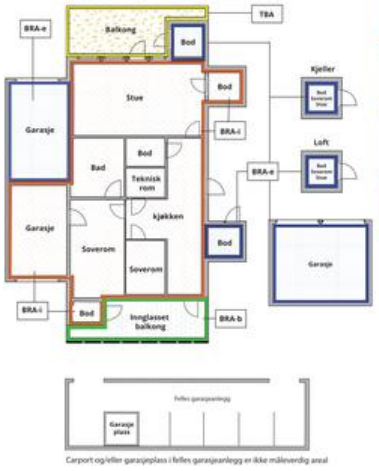
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Børsteveien 3, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
7. etasje	101			101	14
Kjeller		6		6	
SUM	**101**	**6**			**14**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Entré, bad, 3 soverom, stue/kjøkken, bad hybel, og stue/kjøkken hybel		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 6 m².
- En parkeringplass i kjelleren.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og entré.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	101	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Elisabeth Fidjeland	Kunde
	Jan-Ove Lytomt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	539		0	839.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Børsteveien 3, 0585 Oslo

Hjemmelshaver
Gresshumla Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Gresshumla Borettslag	930810517		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Elisabeth Fidjeland og Jan Ove Lytomt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
86	27 868	6 720 000

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8639206			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Børsteveien 3, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	
2	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterviller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Børsteveien 3, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fidjeland, Elisabeth	9578-5999-4-3472380	2025-11-16 22:00:33
Lytomt, Jan-Ove	9578-5993-4-3043968	2025-11-16 17:05:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. nov. 2025

Oppdragsnummer
34-0106/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Børsteveien 3, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Jan-Ove lytomt, Elisabeth Fidjeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8639206
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: B2 Elektro - flytting av stikk og nye stikk på kjøkken. Flytting av bryter på soverom

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

Når ble kontrollen utført? 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stod klart ved overtakelse av bolig

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Nytt kjøkken, nytt gulv og lister, flytting av vegg og dør

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

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

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

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

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

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

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

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport ifbm salg

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport

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

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 34-0106/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lytomt, Jan-Ove	**2025-11-16**	**Fidjeland, Elisabeth**	**2025-11-16**

Identifikasjon

bankID Lytomt, Jan-Ove

Identifikasjon

bankID Fidjeland, Elisabeth

Signicat

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

Nordvik Bjørvika
v/Bjørnar Hagerup Nilssen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: b.nilssen@nordvikbolig.no

8528082 759/7008 16.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 15.05.2025.

Boligselskap:	759 Gresshumla Borettslag
Organisasjonsnr:	930.810.517
Andelseier:	Jan-ove Lytomt Elisabeth Fidjeland
Leieobjektnr:	7008
Adresse:	Børsteveien 3, 0585 OSLO
Andelsnummer:	86
Borettsinnskudd:	kr 2.880.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8639206.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema.
- Garasje: enkelte har kjøpt bruksrett til garasjeplass, det trengs ingen tinglysing. Garasjeplassene befinner seg i Peter Møllers vei 14 garasjesameie (1863). Det må meldes særskilt fra om eierskifte av garasjeplasser til eierskifte@obos.no og til pmv14-garasje@styrerommet.no. Det påløper eierskiftegebyr. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Bod følger leiligheten: Ja
- Nøkler kan bestilles på vibbo.no/gresshumla.
- IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.04. og 31.10. Løpetid 40 år med 5 års avdragsfrihet. Rente 5,45% (nominell) fom 1.2.24. Renteøkninger må påregnes.
- Forsikring: Tryg forsikring AS, polisenr. 8639206.
- Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter.
- For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter.
- Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Bygr. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til beboerrepresentanter som legger disse inn i reklamasjonsportalen. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon.
- Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Bygr slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på https://www.bygr.no/cm/login.
- Reklamasjonsfristen utgår 5 år etter dato for overlevering.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208141732	A	319.537.034,-	38 år 5 md.	12	01.10.2028	Flyt	5,28%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 36.381,– pr. md.
Herav:

Eiendomsskatt	1.016,-
Felleskostnader	4.005,-
Akonto oppvarming	1.792,-
Kapitalkostnader OBOS01	29.568,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 36.381,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	628,-	364.624,-	27.868,-	6.720.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98208141732	6.720.000,-	29.568,-	01.10.2028	5.557,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6.721.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan tlf.22 98 89 39 ev. pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Zaffer Ali Khan Trygve Strømbergs Vei 2 B, 1263 OSLO, e-post: zaffer.ali.khan@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 759
GRESSHUMLA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GRESSHUMLA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/759

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innglassing av balkonger
7. Endring husordensregler §2 - Støyende oppussingsarbeid
8. Vedtektsendring §4-3 - Bygningsmessige endringer
9. Endring husordensregler §3 - Regulering av utelys, med særlig fokus på julebelysning
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i GRESSHUMLA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Maria Landh leder møtet

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marlen Holden signerer protokollen.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Brev fra advokat til Årsberetning Gresshumla borettslag ENDELIG.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000

Styret foreslår et honorar på 200 000 kroner for perioden. Dette beløpet godtgjør styrearbeidet som utføres for alle 91 andeler i borettslaget og ligger godt innenfor gjennomsnittet for styrehonorar i Oslo, ifølge Obos' råd og anbefaling. Det må også påpekes at økningen fra 100 000 til 200 000 skyldes at forrige periode kun var fra oktober til mai, altså et halvt år, mens det nåværende forslaget til styrehonorar gjelder for et helt år. I praksis medfører dette derfor ingen reell økning i honoraret.

Begrunnelsen for honoraret er det arbeidet som er lagt ned, samt pågående oppgaver (ikke uttømmende):

Oppfølging av mistillitsforslag
Vi arbeider fortsatt med oppfølging av saken som oppstod i fjor, og som dessverre ikke er avsluttet. Dette har krevd mye tid og ressurser fra styrets side.

1-årsbefaringer
Vi har hatt en grundig oppfølging av ettårsbefaringene for både bygningsmassen, uteområdene og garasjeanlegget. I forkant engasjerte styret en uavhengig takstmann som gjennomgikk alle relevante punkter før den formelle ettårsbefaringen. Dette ga oss et godt grunnlag for å kreve nødvendige utbedringer fra utbygger. I tillegg har vi fortløpende meldt inn feil og mangler i Rubus – et arbeid som fortsatt pågår. Dette innebærer tett dialog med leverandører og håndverkere.

Koordinering av serviceavtaler og utbedringer
Styret følger jevnlig opp serviceavtaler med ulike leverandører for å sikre at vedlikehold og tjenester blir levert som avtalt. Ved behov for utbedringer eller ekstraordinært vedlikehold, blir dette meldt inn og fulgt opp så raskt som mulig. Styret prioriterer tiltak basert på alvorlighetsgrad, kostnader og praktisk gjennomførbarhet, og sørger for at nødvendige tiltak gjennomføres i samarbeid med aktuelle fagpersoner og leverandører.

Sikkerhet og forebyggende tiltak
Det siste året har dessverre vært preget av flere innbrudd og innbruddsforsøk. Styret har derfor hatt et omfattende arbeid med å følge opp og håndtere skader og andre konsekvenser av disse hendelsene. Parallelt har styret jobbet aktivt med forebyggende tiltak, blant annet installasjon av dørpumper og kameraovervåkning i bodområdene. Prosessen med kameraovervåkning har vært tidkrevende, spesielt på grunn av forsinkelser fra leverandører og behovet for å rydde opp etter forrige tilbudsrunde.

Tilgjengelighet og kommunikasjon
Styret har prioritert å være tilgjengelige for beboerne og har besvart henvendelser både på e-post og via Vibbo på en tilfredsstillende måte. Dette er et arbeid vi vil fortsette med i samme omfang fremover. Det har vært høy aktivitet på dette området, særlig i forbindelse med flere ekstraordinære hendelser (ulykker, innbrudd, fugler etc.) i og rundt borettslaget vårt, spesielt i høst. Det samme gjelder kommunikasjonen mellom de ulike styrene i Løren Botaniske.

Utredning av innglassing av balkonger
Styret har, etter henvendelser fra beboere, utredet muligheten for innglassing av balkonger. I den forbindelse har vi innhentet tilbud fra flere leverandører og gjennomført befaringer med disse. Vi har også hatt tett dialog med de beboerne som har uttrykt ønske om innglassing.

Styrehonoraret er en kompensasjon for innsatsen som er lagt ned for å ivareta borettslagets drift, vedlikehold og sikkerhet. Vi håper på forståelse for at dette er et nødvendig tiltak for å sikre god oppfølging også i tiden fremover.

Vi takker for samarbeidet og tilliten, og ønsker å fortsette arbeidet med å gjøre borettslaget til et trygt og velfungerende hjem for alle.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000

Sak 6

Innglassing av balkonger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt henvendelser vedrørende innglassing av balkonger i borettslaget. Det fremmes av beboer at innglassing av balkonger kan gi flere fordeler, blant annet økt bokomfort, bedre støydemping, beskyttelse mot vær og vind, samt potensielt økt verdi på leilighetene.

Forslag fra beboer:

1. Styret presenterer løsningene som ble foreslått av to forskjellige leverandører (Lumon Norge AS og NordPett Glass AS).
2. Styret opplyser at kostnaden knyttet til søknad til kommunen fortsatt er uklar. For å sette prosessen i gang, er det nødvendig å få en oversikt over hvor mange som er interesserte i å delta i prosjektet.
3. Generalforsamlingen stemmer over interessen – foreløpig med tanke på kostnadene for selve innglassingen, slik de er oppgitt av leverandørene, samt muligheten for å investere i kommunens søknad.

Styrets innstilling

1. Styret henviser til vedlagte tilbud fra NordPett og Lumon. Oppsummert viser tilbudene:

- Tilbud fra Lumon per balkong: Fra kr 108.466 / kr 136.522 (avhengig av type balkong).

- Tilbud fra Nordpett per balkong: Fra kr 115.600kr / kr 181.900 (avhengig av type balkong).

Tilbudene er kun et estimat. I tillegg kommer kostnad for søknad til kommunen samt byggeledelse.

2. Styret har per dags dato ikke informasjon om hva søknadsprosessen til kommunen kan komme til å koste. Hvis det er flertall for å undersøke saken videre så kommer styret tilbake med et kostnadsestimat.

3. Generalforsamlingen ønskes tas stilling til om interesse finnes for at styret skal ta saken videre og utrede totalkostnad per andel, inkludert kostnad for søknad til kommunen, samt hvordan mulig løsning kan se ut visuelt.

Styret innstilling i saken er at det ikke er ønskelig å gjøre endringer på fasaden i løpet av nybyggarantien da dette kan påvirke potensielle garantisaker fremover. Styret ønsker at saken tas opp på nytt hvis ønskelig etter nybyggarantien er gått ut. Grunnet at ikke alle balkonger er plassert over hverandre i tillegg til markterasser så er løsningsvalg ikke helt hensiktsmessige i forhold til design og funksjon. Dette er ytterliggere en grunn til at styret ikke ønsker ta saken videre per dags dato.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen har en interesse for innglassing av balkong og stemmer for å ta saken videre og ber styret utrede totalkostnad per andel, inkludert kostnad for søknad til kommunen, samt hvordan mulig løsning kan se ut visuelt.

Vedlegg

3. 2. Vedlegg til Innglassing balkong - Tilbud Lumon.pdf

4. 2. Vedlegg til Innglassing balkong - Tilbud Nordpett.pdf

Sak 7

Endring husordensregler §2 - Støyende oppussingsarbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser behov for å innføre strengere og tydeligere husordensregler i forbindelse med støyende oppussingsarbeid. Under «§ 2 Ro» finner dere det aktuelle avsnittet, der ordlyden i setningen «Hamring, boring...» ønskes endret. Vi foreslår nå å spesifisere at slike arbeider kun kan utføres mellom kl. 07:00 og 19:00 på hverdager og lørdager. Den eneste endringen i teksten er innføringen av konkrete klokkeslett. Se endring i *kursiv*.

Styrets innstilling

Forslag til ny ordlyd:

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må kun utføres mellom kl. 07:00 og 19:00 på hverdager og lørdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til forslag om endring i husordensregel § 2 godkjennes i sin helhet.

Sak 8

Vedtektsendring §4-3 - Bygningsmessige endringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har sett et behov for strengere og tydeligere vedtekter for gjennomføring av bygningsmessige endringer, for å ivareta borettslagets felles interesser. Forslaget er identisk med det som ble fremlagt på forrige årsmøte, men basert på tilbakemeldinger ønsker styret å nyansere innholdet. I dette forslaget har styret presisert begrepet «bygningsmessige arbeider» for å tydeliggjøre hvor grensen går mellom søknadspliktige og ikke-søknadspliktige endringer. Se ny endring i *kursiv* (gjeldende vedtekter ligger vedlagt for sammenligning).

Forslag til ny vedtekt for 4-3:

4-3 Bygningsmessige arbeider

Med bygningsmessige arbeider menes:

· *Strukturelle endringer av bærende vegger, tak, gulv eller søyler.*

· *Tekniske installasjoner, som endringer i ventilasjon, elektrisk anlegg og vann- og avløpssystemer.*

· *Bruksendring, for eksempel endring av bygningens formål.*

(1) For oppstart av bygningsmessige arbeider (endringer) gjelder følgende:

· Søknad skal sendes til styret i borettslaget for godkjenning før oppstart av tiltak.

· Søknaden skal inneholde tegning før og etter tenkt tiltak, beskrivelse av tiltaket, ev. godkjenning fra Plan- og bygningsetaten der det er nødvendig (listen er ikke uttømmende og avhenger av tiltakets karakter).

· Ved utvendige tiltak skal nabovarsel fremlegges for berørte naboer i borettslaget. Merknader fra naboer sendes styret. Berørte naboer omfatter minst tilgrensende leiligheter til siden, over og under.

· Ved utvendige tiltak skal det tas hensyn til solforhold, støy, avstand til nabo, mulighet for usjenert uteplass for naboene etc. (listen er ikke uttømmende). Tiltaket tilpasses den øvrige bebyggelsen i størrelse/volum, farge og materialbruk.

· Det er en uttrykkelig betingelse at tiltaket ikke skal påføre borettslaget utgifter, verken under oppføring eller etter ferdigstillelse. Eventuelle merutgifter tiltaket påfører borettslaget i forbindelse med vedlikehold av fellesarealer, belastes den som til enhver tid er andelseier i den aktuelle leiligheten.

· Andelshaver er ansvarlig for enhver skade som skyldes tiltaket, både under oppføring og i ettertid. Erstatningsansvaret gjelder også for fellesareal som i utgangspunktet faller under borettslagets vedlikeholdsplikt.

· Det er en forutsetning at tiltaket vedlikeholdes av andelseier, både innvendig og utvendig.

· Arbeidet skal utføres fagmessig og av kvalifiserte håndverkere, og skal kunne dokumenteres der det er nødvendig. Se også vedtektene punkt 4-3 (3).

· Andelseier skal melde ifra til styret når tiltaket er ferdigstilt.

(2) 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.

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til forslag om vedtektsendring er at det godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til forslag om vedtektsendring for 4-3 godkjennes i sin helhet

Vedlegg

5. 6. Vedlegg til Endring av vedtekter for 4-3 Bygningsmessige arbeider - Gjeldende vedtekter - 0759 Gresshumla borettslag.pdf

Sak 9

Endring husordensregler §3 - Regulering av utelys, med særlig fokus på julebelysning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt henvendelser angående regulering av utelys, med særlig fokus på julebelysning. Den nåværende paragrafen i husordensreglene omtaler ikke dette spesifikt, men det stilles allerede strenge krav til andre eksteriørendringer. Vi foreslår derfor å innføre en begrensning som tillater utebelysning og julebelysning kun i form av fargeløse, ikke-blinkende lys, for å unngå sjenanse for naboer. Se nytt forslag til regelen i *kursiv.*

Styrets innstilling

Forslag til ny ordlyd:

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Utebelysning og julebelysning skal være i nøytrale farger uten blinkende funksjon, for å unngå sjenanse for naboer. Lysbruk om natten bør begrenses for å redusere lysforurensning og energiforbruk.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Utebelysning og julebelysning skal være i nøytrale farger uten blinkende funksjon, for å unngå sjenanse for naboer. Lysbruk om natten bør begrenses for å redusere lysforurensning og energiforbruk. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette. Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til forslag om endring i husordensregel §3 godkjennes i sin helhet

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Maria Camilla Landh

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

- Hussein Abdi Deria Elmi
- Tesfay Teame

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

- Karl Andre Bertheussen

Vedlegg

1. Informasjon om kandidater.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Hussein Abdi Deria Elmi

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

- Maria Camilla Landh

Sak 12

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Azemira Feraget
- Marlen Holden

Styrets årsrapport

Årsberetning

Årsberetningen skal gi andelseierne en kort oppsummering av styrets arbeid fra forrige generalforsamling. Styrets medlemmer har bestått av styreleder Maria Landh (hus 4) og styremedlemmer Erik K. Hvidsten (hus 3), Hussein Elmi (hus 4), Ivica Milanovic (hus 3) og Mathea Kristiansen (hus 3).

Styret har i løpet av året gjennomført 10 styremøter, 2 budsjett- og regnskapsmøter med forretningsfører i OBOS i tillegg til flere møter med advokat.

I store trekk har styret arbeidet med følgende saker i løpet av året som gått:

· Oppfølging av saker fra ekstraordinær generalforsamling 21. mai 2024 sammen med advokat. Styret har via advokat brukt mye tid på korrespondanse gjeldende dokumentasjon og for å svare ut henvendelser fra tidligere styreleder sin advokat. *Se brev vedlagt årsberetningen fra advokat som bistått styret.*

· Utarbeidet underlag og fått godkjent dekning av deler av kostnader for advokathonorar via borettslagets forsikring for Rettshjelpsdekning.

· Gjennomgått protokoll fra overtagelsesbefaringer og gjennomført førbefaring med takstmann innfør 1-års befaring med OBOS og Veidekke.

· Oppfølging av restpunkter fra 1-årsbefaring og garantisaker meldt inn i Rubus.

· Gjennomført ny prosess med innhenting av tilbud for kameraovervåking. Signert kontrakt med Securitas og fått montert kameraer inn fra garasjeanlegg til bodområder.

· Deltatt i felles styreledermøter for alle styrer i Løren botaniske for utbytte av informasjon og samarbeid til styret for garasje- og utomhussameiet var på plass.

· Oppfølging av service og vedlikehold på bygningsmassen i henhold til borettslaget sine avtaler.

· Forberedt og deltatt i gjennomføring av sommerfest, halloween og julegrantenning for alle borettslagene i Løren botaniske.

· Innhentet tilbud på innglassing av balkong etter ønske fra beboer.

· Reforhandling av rente på vårt felles lån fra 5,45% til 5,28%.

· Fulgt opp og svart ut ca. 350 spørsmål/henvendelser fra beboere på Vibbo og på e-post. I tillegg til nyheter og informasjonssaker lagt ut på Vibbo.

· Etablert forebyggende tiltak for å forhindre fuglereir på tak i hus 3 og hus 4.

· Korrespondanse med andelseiere om saker meldt inn til ordinær generalforsamling i mai 2025.

Regnskapet for 2024 endte under budsjett og har gitt borettslaget økte disponible midler. Dette er positivt med tanke på de økte vedlikeholdskostnadene vi forventer i årene som kommer. For 2025 så er flere kommunale avgifter økt med 4 %, 15% respektive 18 % i tillegg til at borettslagets forsikringspremie har økt med hele 20 %. Til tross for dette har styret besluttet å ikke justere felleskostnadene i år. Styret ser imidlertid et behov for å vurdere en moderat økning i 2026.

Gresshumla Borettslag

Codex
ADVOKAT

28.04.2025, Oslo

Orienteringsnotat til generalforsamlingen

Styret i borettslaget har i løpet av det siste året håndtert flere forhold knyttet til tidligere styreleders rolle og handlinger. Styret har i denne forbindelse innhentet juridisk bistand for å sikre korrekt behandling av sakene og ivareta borettslagets interesser. Codex Advokat AS v/ undertegnede ble engasjert i saken i forbindelse med dette i april 2024.

Nedenfor følger en kort oversikt over forhold som er behandlet:

- Inhabilitet. Styremedlemmene har vært kritiske til tidligere styreleders håndtering av sak om kameraovervåkning. Tidligere styreleder har som kjent hatt nær familie i Security Group og har likevel deltatt i håndtering og signering av avtale med selskapet. Codex Advokat har bistått med en vurdering av regelverket og håndtering av inhabilitspørsmålet. Borettslaget fikk til slutt en bekreftelse fra Security Group om at borettslaget ikke hadde noen bindende avtale med selskapet.

- Bygningsmessig endringer. Tidligere styreleder har bygd om andelen uten at det øvrige styret har godkjent dette. Ombygningen går ut på å dele andelen i to separate boenheter, men med felles inngang fra fellesareal. Ombygningen innebærer også etablering av et nytt kjøkken. Det foreligger fremdeles ikke enighet med tidligere styreleder om hvorvidt arbeidene krever styrets samtykke. Styret har vært opptatt av at ombygningen ikke medfører ulemper for andre andelshavere eller skade på fellesareal, eksempelvis ventilasjon og røropplegg. Etter at styret gjentatte ganger krevde dokumentasjon på utførelsen, ble dette oversendt etter ekstraordinær generalforsamling i mai 2024. Styret har fått dokumentasjon som bekrefter at tidligere styreleder ikke har koblet seg på felles røropplegg i borettslaget og at ombygningen ikke har påvirkning på felles ventilasjonsanlegg. Det har tidligere vært pålagt tilbakeføring, men Styret har inntil videre valgt å ikke følge opp dette, men vurderer fortløpende pålegg om tilbakeføring.

- Fordeling av styrehonorar. Praksis i borettslag er at generalforsamling vedtar styrehonorar samlet sett, mens styret selv fordeler honoraret internt. Det har vært en del spørsmål knyttet til hvordan man skal gjøre dette, og Codex Advokat konkluderte med at det ikke var noe i veien for at styreleder ikke skulle tilkjennes styrehonorar. Begrunnelsen for at man ønsket å fordele slik, var at tidligere styreleder hadde medført svært mye merarbeid for styret som følge av sine handlinger. Styret opplevde videre at tidligere styreleder ikke hadde oppfylt rollen som styreleder og ikke opptrådt til borettslagets beste.

Utover de nevnte punkter har Codex Advokat deltatt på ekstraordinær generalforsamling i mai 2024 og rådgitt styret fortløpende vedrørende de nevnte forhold.

Tidligere styreleder ble avstemt på ekstraordinær generalforsamling i 2024. Styret håpet forholdene med det kunne avsluttes, men tidligere styreleder har dessverre tatt rettslige skritt. Saken er klagd inn for forliksrådet og styret avventer berammelse av rettsmøtet der.

På nåværende tidspunkt er bistanden begrenset til håndtering av den rettslige prosessen.

Med vennlig hilsen
Codex Advokat Oslo AS

Sheikh Waleed Khalid
Advokat

Direkte tlf: 4100 9909
E-mail: swk@codex.no

GRESSHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 930 810 517, KUNDENR. 759

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 094 823**	**0**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		24 085 784	38 905 989
Tilført bygg			-444 408 916
Tilført tomt			-105 841 084
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	385 175 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-23 151 800	-38 266 166
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	165 075 000
Innbetalt andelskapital			455 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-131 503	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**802 481**	**1 094 822**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 897 304**	**1 094 822**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 131 436	2 770 189
Kortsiktig gjeld	-234 133	-1 675 367
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 897 303**	**1 094 822**

GRESSHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 930 810 517, KUNDENR. 759

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		18 395 080	8 222 110	18 883 548	18 404 820
Innkrevde felleskostnader	2	3 665 268	1 697 823	3 665 452	4 757 180
Innbetalinger		0	6 250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 060 348**	**9 926 183**	**22 549 000**	**23 162 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	0	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	0	-100 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-8 755	-6 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-147 420	-77 389	-148 000	-155 000
Konsulenthonorar	6	-181 625	0	-10 000	-160 000
Kontingenter		-18 200	0	-18 200	-18 000
Drift og vedlikehold	7	-463 777	-133 913	-690 000	-587 000
Forsikringer		-171 587	-91 079	-175 000	-210 000
Kommunale avgifter	8	-972 483	-414 287	-1 088 000	-1 213 840
Kostnader sameie	14	-142 882	-133 740	-450 000	-170 000
Energi/fyring	9	-224 061	-58 896	-300 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-37 377	-18 332	-30 000	-40 000
Andre driftskostnader	10	-296 770	-140 068	-350 000	-310 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 779 036**	**-1 073 952**	**-3 383 200**	**-3 317 840**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**19 281 312**	**8 852 231**	**19 165 800**	**19 844 160**
Innbetalt andel fellesgjeld		23 151 800	38 266 166	0	0
DRIFTSRESULTAT		**42 433 112**	**47 118 397**	**19 165 800**	**19 844 160**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 839	19 748	0	0
Finanskostnader	12	-18 395 167	-8 232 156	-18 884 000	-18 405 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-18 347 328**	**-8 212 408**	**-18 884 000**	**-18 405 000**
ÅRSRESULTAT		**24 085 784**	**38 905 989**	**281 800**	**1 439 160**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	24 085 784	0
Til annen egenkapital	0	38 905 989

GRESSHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 930 810 517, KUNDENR. 759

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	444 408 916	444 408 916
Tomt		105 841 084	105 841 084
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	131 503	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**550 381 503**	**550 250 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-965	0
Andre kortsiktige fordringer	15	179 458	171 553
Energiavregning	16	28 616	0
Driftskonto OBOS-banken		1 186 740	1 586 884
Sparekonto OBOS-banken		737 561	1 011 753
Innestående i andre banker		27	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 131 436**	**2 770 189**
SUM EIENDELER		**552 512 940**	**553 020 189**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 91 * 5 000		455 000	455 000
Opptjent egenkapital	17	62 991 773	38 905 989
SUM EGENKAPITAL		**63 446 773**	**39 360 989**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	323 757 034	346 908 834
Borettsinnskudd	19	165 075 000	165 075 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**488 832 034**	**511 983 834**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		137 714	13 111
Påløpte renter		96 419	1 611 938
Annen kortsiktig gjeld		0	50 318
SUM KORTSIKTIG GJELD		**234 133**	**1 675 367**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**552 512 940**	**553 020 189**
Pantstillelse	20	550 250 000	550 250 000
Garantiansvar	14	2 537 515	0

Oslo, 13.05.2025
Styret i Gresshumla Borettslag

Maria Camilla Landh — Hussein Abdi Deria Elmi — Erik Kornelius Hvidsten

Mathea Josefine Kristiansen — Ivica Milanovic

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 665 268
Kapitalkostnader på IN-lån	18 271 912
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	123 168
Overført til kapitalkostnader	-18 395 080

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 665 268**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket beertning for kr 133, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 755.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-165 157
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 468
Tek-Norge AS	-7 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-181 625**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-63 199
Drift/vedlikehold VVS	-81 250
Drift/vedlikehold elektro	-48 588
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 335
Drift/vedlikehold brannsikring	-114 851
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 554
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-463 777**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-617 906
Renovasjonsavgift	-354 577
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-972 483**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-135 269
Andre fyringskostnader	-88 792
SUM ENERGI / FYRING	**-224 061**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 620
Vaktmestertjenester	-129 000
Renhold ved firmaer	-113 130
Andre fremmede tjenester	-45 967
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-133
Andre kontorkostnader	-51
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferdskostnader	-1 923
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-296 770**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 702
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 835
Andre renteinntekter	12 302
SUM FINANSINNTEKTER	**47 839**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-18 395 080
Renter på leverandørgjeld	-87
SUM FINANSKOSTNADER	**-18 395 167**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2023	444 408 916
SUM BYGNINGER	**444 408 916**

Tomten ble kjøpt i 2023.
Gnr.83/bnr.538 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 6499/27028 deler av Petter Møllersvei 14 Garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Peter Møllers Vei G. Se
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Peter Møllers Vei G. Se og utgjør
kr 2.537.515 i 2023.

Selskapets andel i Peter Møllers Vei G. Se vises som anleggsmidler under posten
"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Peter Møllers Vei G. Se er inntatt i
resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader	82 879
Avregningskonto	96 579
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**179 458**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 063 216
Overført	1 091 832
SUM ENERGIAVREGNING	**28 616**

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

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

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 573 807
Egenkapital fra IN tidligere	38 266 166
Egenkapital fra IN 2024	23 151 800
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**62 991 773**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken		
Renter 31.12: 5,28 , løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2023	-385 175 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	38 266 166	
Nedbetalt i år, IN	23 151 800	
		-323 757 034
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-323 757 034**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	**Første avdrag er 30/10-2028**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2028	
5013		900
6012		1 550
6002		1 600
7004		1 650
7013		1 800
2009		1 850
1005, 1006, 2006		2 000
3006		2 050
2012, 4006		2 100
1007, 1012, 3003		2 150
3012		2 250
2007, 4009, 4012, 6006		2 300
1003, 4013, 5009, 5012		2 350
7006		2 400
6009		2 450
4004		2 500
2002, 7009, 7012		2 550
1002		2 600
4002		2 650
5002		2 700
2003		2 900
7002		3 000
1011		3 100
2010, 2013, 4003		3 150
3013, 5005		3 200
1008, 1010, 2005, 3010, 7007		3 250
2004, 5003		3 300
3005, 4010		3 350
1013, 4005, 6003		3 400
2001		3 450
3004		3 500
5010		3 600
1001, 3001, 5004		3 650
6005, 6010, 6013		3 700
4001		3 750

6004	3 800
7005	3 950
2008	4 150
7001	4 200
7011	4 250
3007	4 350
4007	4 400
2011	4 450
5007	4 500
3011, 6007	4 650
4011	4 750
5011	4 850
4008	4 950
6011	5 000
5008	5 050
6008	5 150
7008	5 350

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundefordringer)

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifikasjon. Vi følger opp alle beløpene etter avtalen vår med selskapet.

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-165 075 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-165 075 000**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	165 075 000
Pantelån	323 757 034
Beregnede IN-forpliktelser	61 417 966
TOTALT	**550 250 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	444 408 916
Tomt	105 841 084
TOTALT	**550 250 000**

Resultatanalyse 2024
Gresshumla Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	18 395 080	18 883 548	488 468	3 %
Innkrevde felleskostnader	3 665 268	3 665 452	184	0 %
Sum driftsinntekter	**22 060 348**	**22 549 000**	**488 652**	**2 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-14 100	-14 000	100	-1 %
Styrehonorar	-100 000	-100 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 755	-10 000	-1 245	12 %
Forretningsførerhonorar	-147 420	-148 000	-580	0 %
Konsulenthonorar	-181 625	-10 000	171 625	-1 716 %
Kontingenter	-18 200	-18 200	0	0 %
Drift og vedlikehold	-463 777	-690 000	-226 223	33 %
Forsikringer	-171 587	-175 000	-3 413	2 %
Kommunale avgifter	-972 483	-1 088 000	-115 517	11 %
Kostnader sameie	-142 882	-450 000	-307 118	68 %
Energi/fyring	-224 061	-300 000	-75 939	25 %
TV-anlegg/bredbånd	-37 377	-30 000	7 377	-25 %
Andre driftskostnader	-296 770	-350 000	-53 230	15 %
Sum driftskostnader	**-2 779 036**	**-3 383 200**	**-604 164**	**18 %**
Driftsresultat før IN	**19 281 312**	**19 165 800**	**-115 512**	**-1 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	23 151 800	0	-23 151 800	100 %
Driftsresultat	**42 433 112**	**19 165 800**	**-23 267 312**	**-121 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	47 839	0	-47 839	100 %
Finanskostnader	-18 395 167	-18 884 000	-488 833	3 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-18 347 328**	**-18 884 000**	**-536 672**	**3 %**
Årsresultat	**24 085 784**	**281 800**	**-23 803 984**	**-8 447 %**



ISO 14001:2015
ISO 9001:2015
ISO 45001:2018

Kundeavtale

Mer plass for livet

LUMON NORGE AS

Selger
Johansen Tony
Hvamsvingen 7
2013 Skjetten
Tony.Johansen@lumon.com
Tlf. 47600193

KUNDEAVTALE/50832308

Kunde
Gresshumla Borettslag

Oslo
gresshumla@styrerommet.no

PRODUKTINNHOLD
Lumon Glazing Retractable (LGR)

PRIS
Balkong 1: **136.522,-**
Balkong 2: **108.466,-**

Prisen inkluderer 25% mva., frakt, produkt og montering.

BETALINGS-VILKÅR
50% ved bestilling
50% etter leveranse og montasje

Faktura kommer på E-post om ikke annet er avtalt. 10 dagers betalingsbetingelser.

LEVERINGSTID
6-7 ukers levering fra bestilling

Bestillingsbekreftelse sendes på epost etter avtalt bestilling. Lumon tar kontakt ca. 7-10 dager i forveien for å avtale dato for montering.

INSTALLASJON
Ved montasje skal balkongen være helt ryddet for at våre montører skal kunne utføre monteringen. Kunden er ansvarlig for at det finnes en sikker vei gjennom leiligheten til balkongen.

ANNET
Inkl. montering

VEDLEGG
Vedlegg 1 – Åpningsretninger
Vedlegg 2 – Ordreinnhold / Ordre nr.
Vedlegg 3 – Spesielle betingelser under bestilling av innglassing
Vedlegg 4 – Garantivilkår
Vedlegg 5 – Øvrig vilkår

Med vennlig hilsen

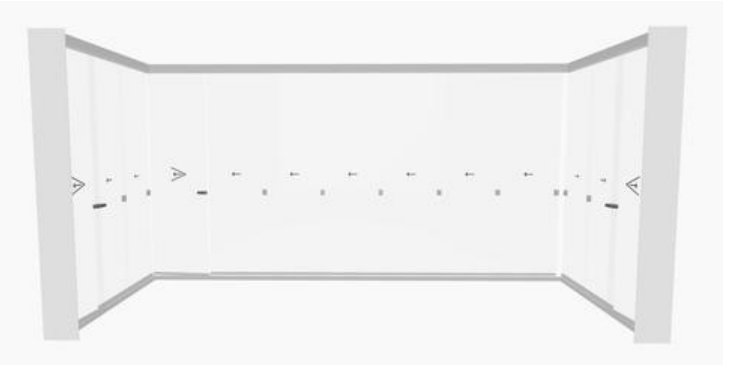
LUMON NORGE AS

Tony Johansen
Tlf.
Tony.Johansen@lumon.com

VEDLEGG 1 - ÅPNINGSRETNINGER / 50832308

Bildene nedenfor viser en beskrivelse av balkongen din.
På hvert glass ser du en pil som peker i den retningen balkongglasset åpnes. På glasset helt i enden ser du også et ulikhetstegn (<) på begge sider av pilen, som betyr at dette er åpningsglasset. Glasset åpnes dermed ved at det foldes inn mot balkongen, og de gjenværende glassene på den siden skyves mot åpningen og deretter foldet innover på balkongen din.

Om du har bestilt solskjerming for glassene dine vil du se antall og plassering for dem på bildene nedenfor.



VEDLEGG 2 - ORDREINNHOLD / 50832308

Lumon Glazing Retractable:

- Balkonginnglassing uten vertikal utforming, åpnes fra innsiden. Polyester pulverlakkert aluminium profiler.
- Den teleskopiske profilen dekker skjevheter og forsegler øvreprofil og taket
- Glassenes bredde og størrelse
- 10mm herdet sikkerhetsglass, farge: Klar (OF88)
- Robust konstruksjon. Øvre og nedre profiler i aluminium muliggjør langvaring anvendelse og motstår mye vind.
- Solgardiner: Nei

Øvre profil farge RAL9006 ☐

Nedre profil farge RAL9006 ☐

Installasjon

- Produktet festes til omkringliggende strukturer i.h.t. Lumons anbefalinger.
- Av sikkerhetsmessige årsaker kan installatøren montere en krok i taket for å sikre en sikkerhetsline. Hullet etter kroken blir plugget igjen.
- Ved montering av innglassing trenger installatøren tilgang til bolig.

Kvalitetskontroll og verifisering

- ISO9001-2007 sertifisert kvalitetssystem
- ISO 14001 Environmental Management Systems
- OHSAS 18001 Occupational Health and Safety Management System
- CE- sertifisert produkt

Tilgjengelighet reservedeler

Lumon er forpliktet til å sørge for produktenes brukervennlighet i mange år fremover. For alle Lumons innglassinger og plisségardiner garanterer vi full tilgjengelighet for reservedeler i 10 år fra den opprinnelige kjøpsdatoen. I tillegg vil funksjonelle og sikkerhetsrelaterte komponenter for Lumons innglassing være tilgjengelige i 20 år, dog kun i èn farge. For andre produkter kjøpt fra Lumon garanterer vi full tilgjengelighet av reservedeler i garantiperioden.

Rengjøring og vedlikehold av Lumon balkonginglassing
Balkongglassene rengjøres enkelt med vann og vaskemiddel. For smøring av aluminiumsprofilene er det mulig å bruke vanlig silikonspray og silikonolje. Vi anbefaler å rengjøre profilene og delene først og smøre systemet en eller to ganger i året, slik at glassene glir jevnt. Ikke bruk andre smøremidler eller fett, for eksempel vaselin eller olje. Disse tiltrekker seg ofte skitt som kan skade hjulene på systemet.

VEDLEGG 3 – SPESIELLE BETINGELSER UNDER BESTILLING AV INNGLASSING

- Nøyaktig leveringsinnhold for produktet angis på produktkortet. Dersom det er foretatt endringer i produktkortet, må kunde rapportere feilen skriftlig innen syv (7) dager etter mottatt produktkort.
- Innglassingens mål og plassering oppgis fra sokkelens bilde som medfølger denne avtalen. Kunden har ansvar for at grunnstruktur og sokkel er klart før montering.
- Ved behov må det påregnes at det festes en krok i taket for sikkerhetslinjen til montøren.
- Innglassingen er ikke helt tett fordi luften skal kunne sirkulere.
- Det må påregnes at det kan komme noe vann på balkong eller terrasse. På enkelte balkonger er det store skjevheter i konstruksjonene, som igjen vil kunne føre til synlig retting av profiler. Fugene i hjørnene i rekkverksglass kan ha 5-10 mm åpninger, likeså kan det finnes 10-50 mm åpninger i fugen mellom rekkverk og bygningens vegg. Kunde godkjenner ovennevnte spesielle betingelser om innglassing og montering ved signering av denne avtale.

VEDLEGG 4 – GARANTIVILKÅR

Garantiens innhold:
Lumon Norge AS eller forhandleren har ansvar for at montering av innglassing er utført iht avtale og at god norsk byggeskikk er fulgt. For de monterte innglassingene gjelder garantien for reparasjoner av de reklamasjoner som avhenger på råmateriale og fabrikasjonsfeil. Garantien gjelder for nødvendige reparasjoner inklusive materialer.

Garantiens forutsetninger:
Garantien forutsetter at kjøper og selger har godkjent leveransen. Dersom kjøper ikke er tilstede under montering, og ikke har reklamert innen syv (7) dager etter dagen for montasje, anses monteringen som godkjent og garantitiden er påbegynt.

Garanti
Det gis følgende garantier:

- Fem (5) års garanti på materialer (innglassing og takkonstruksjoner).
- To (2) års garanti på montering.
- To (2) års garanti på solgardiner.
- Reservedeler leveres i ti (10) år etter at produksjon av produktet er avsluttet

Fullstendige garantivilkår kan leses på www.lumon.no og kan også sendes på etterspørsel.

Garantiens restriksjoner - garantien gjelder ikke:

- Rengjøring av innglassing etter at den er installert og tatt i bruk.
- Tilgrising av innglassingen fra omkringliggende bygningsdeler.
- Feilaktig bruk som forårsaker skade.
- Justeringer, reparasjoner og bytte av reservedeler som beror på normal slitasje, kundens eller beboers uaktsomme bruk eller at bruksanvisningen ikke har blitt fulgt.
- Skader som har oppstått gjennom at bygningen har satt seg, større kraft enn normalt belaster innglassingen, plutselig uventet hendelse eller naturkatastrofe.
- Forandringer, reparasjoner eller demontering gjort uten godkjenning av produsent eller forhandler.
- Solgardiner og annet ekstra tilbehør som ikke er produsert av Lumon. Heller ikke for andre separate kompletterende konstruksjoner.
- Ulike mønstre som eventuelt kan synes i overflaten på det herdede glasset.
- Ingen dekaler må limes på herdet sikkerhetsglass. Dersom dekaler limes på glasset i etterkant, tar Lumon Norge AS intet ansvar for skader eller kostnader forårsaket ved at balkongglass knuser eller faller ned.
- Produkter som er levert, men ikke produsert av Lumon Norge AS

Herdet glass er produsert i samsvar med EN12150-1 EN 572-8

Informasjon om vår balkonginnglassing:

- Krever byggetillatelse.
- Ved montering skal balkongen være tom.
- Lumon tetter ikke deler av balkong som ikke er en del av selve innglassingen. Slikt arbeid må avtales på forhånd og inngå i kontrakten.
- I tilfeller hvor gummitetting treffer andre konstruksjoner som ikke er rette, vil det kunne komme inn vann, snø, støv eller andre partikler.
- I og med at transport av glass skjer gjennom boligen, vær vennlig å ta bort tepper, matter o.l. og sørg for å beskytte sensitive gulv.
- Balkongen regnes fortsatt som et uterom og ikke som en del av inneærealet
- Den har heller ikke de samme egenskapene som et normalt oppvarmet rom.
- Balkonginnglassingen er ikke 100 % vanntett
- Etter montering grovrydder montøren, finrydding og vask av glass er ikke inkludert

Fordeler med vår innglassing:

- Har CE-merke (sikkerhetstestet produkt).
- Reduserer trekk fra balkongdør og glass.
- Enkel å rengjøre på utsiden fordi glassene foldes inn på balkongen.
- Reduserer vind, regn, snø og annet uvelkomment materiale.
- Støyreduserende.
- Balkongens brukstid forlenges.
- Utemøbler kan oppbevares på balkongen hele året.

VEDLEGG 5 – ØVRIGE VILKÅR

Vedlikehold og beskyttelse av objektet
Det er leverandøren ansvar at montørene fjerner emballasje, forpakninger etc. Kunden ser til at mindre partikler fjernes og har ansvar for rengjøringen (montør har ansvar for grovrengjøring). Dersom monteringsarbeidet krever at montørene går gjennom kundens leilighet har de krav på å gå gjennom med skoene på. Ved behov må kunden beskytte/ dekke til gulvet i leiligheten.

Kundens ansvar før levering
Dersom montering av innglassing krever grunnarbeid, gulv/sokkel eller annet byggearbeid, er det kundens ansvar at dette utføres ihht avtale, og at arbeidet er ferdig senest til avtalt monteringsdato. Kunde sørger for at monteringsområdet er lett tilgjengelig, og at balkongen er tømt/ryddet. Kunde sørger også for at det er strøm tilgjengelig for montering. Kunde har ansvar for at alle tillatelser er tilstede før den aktuelle monteringsdagen.

Forsinkelse fra leverandøren
Hvis leveransen er forsinket av årsaker som skyldes leverandøren har kunden rett til en standarderstatning. I den første forsinkelsesmåneden er erstatningen 0,5% av kjøpsprisen som tilsvarer det forsinkede arbeidet, og deretter 1% av den del av kjøpsprisen som motsvarer for hver påbegynte forsinkelsesuke. Standarderstatningens maksimumsbeløp er 10% av den del av kjøpsprisen som tilsvarer den forsinkede leveringen. Forsinkelsestiden starter dersom monteringsarbeidet, med unntak av eventuelle småting, ikke er utført innen kundeløftedatoens siste arbeidsdag. Om leveransen er forsinket av årsaker som er forårsaket av leverandør, og leverandør presenterer ny monteringstid som ikke passer for kunde, anses forsinkelsen avsluttet når ny monteringstiden starter.

Kundens rett til å holde igjen betaling
Kunden har rett til å holde igjen betaling dersom leveransen er forsinket eller feil. Det beløpet som holdes igjen får ikke overstige den del av kjøpesummen som forsinkelsen gjelder.

Kundens forsinkelse
Dersom leveransen eller monteringen ikke kan utføres og forsinkes av årsaker forårsaket av kunde eller avviker fra normal betalingstid, har Lumon Norge AS rett til å fakturere

kjøpsprisen med fratrekk av montasjekostnaden. Dette forutsetter imidlertid at produktet er produsert. Dersom kundens forsinkelse forårsaker leverandøren ekstra kostnader (f.eks. omorganisering av monteringsdato/tid, ekstra transportkostnader el.l) er kunden ansvarlig for å erstatte disse ekstrakostnadene. Dersom leveransen forsinkes av grunner kunden kan redegjøre for anses kundens forsinkelse avsluttet når årsaken er redegjort for, selv om leverandøren umiddelbart kan arrangere monteringen.

Tvister
Om tvister ihht denne avtale ikke kan løses gjennom forhandlinger mellom partene avgjøres handelen i tingretten tilknyttet adresse.

Allmenne avtalevilkår for arbeid i byggebransjen gjelder. Om ikke annet avtales i denne avtalen legges kjøpsloven til grunn.

Att.: Gresshumla Borettslag
Børsteveien 3-23
0585 Oslo

Stokke 18.12.2024

Estimert tilbud på innglassing

Vi takker for henvendelsen og vi sender herved over et estimert tilbud på innglassing.
Glass innbyr til økt bruk av uteplassen da det gir en utmerket beskyttelse mot vind, støv og regn samtidig som det senker støynivået.

Prisene i tilbudet omtaler prosjektpriser og forutsetter samlet bestilling av minst 30 lm.

Balkong 1 **Innglassing 10mm**
10mm klart herdet glass fra gulv til tak, vinterlister, glassledere, Ral 9005
Gummilist mot gulv.

Pris ferdig montert inkl mva **kr 181.900,-**

Balkong 2 **Innglassing 10mm**
10mm klart herdet glass fra gulv til tak, vinterlister, glassledere, Ral 9005
Gummilist mot gulv.

Pris ferdig montert inkl mva **kr 115.600,-**

Balkong 3 **Innglassing 10mm**
10mm klart herdet glass fra gulv til tak, vinterlister, glassledere, Ral 9005
Gummilist mot gulv.

Pris ferdig montert inkl mva **kr 138.500,-**

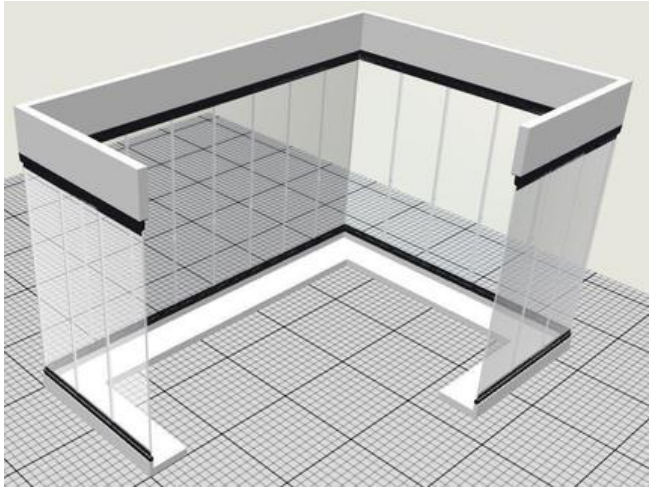
Balkong 4 **Innglassing 10mm**
10mm klart herdet glass fra gulv til tak, vinterlister, glassledere, Ral 9005
Gummilist mot gulv.

Pris ferdig montert inkl mva **kr 165.100,-**

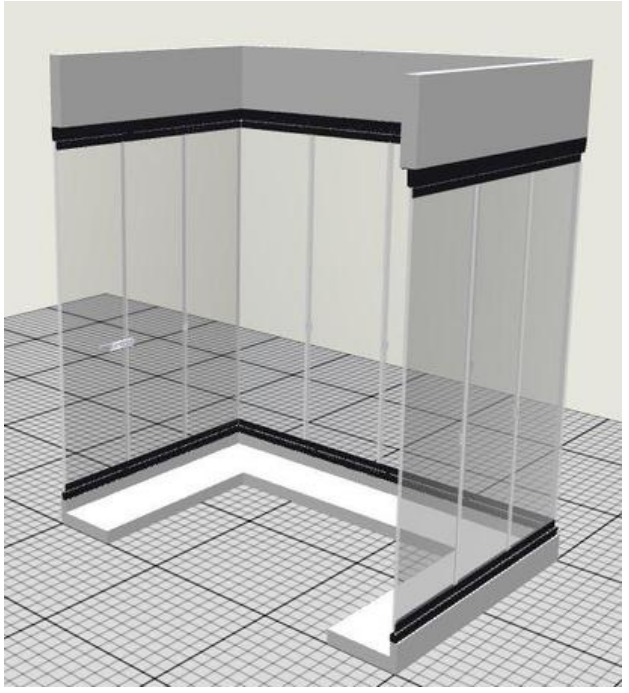
Pr.stk. **Solgardin for foldeglass**
Plissègardiner montert på innsiden av glassene, 1 solgardin pr glass.
Grå eller hvit utførelse.
(pris i forbindelse med bestilling av innglassing)

Pris pr stk, montert inkl mva **kr 3.150,-**

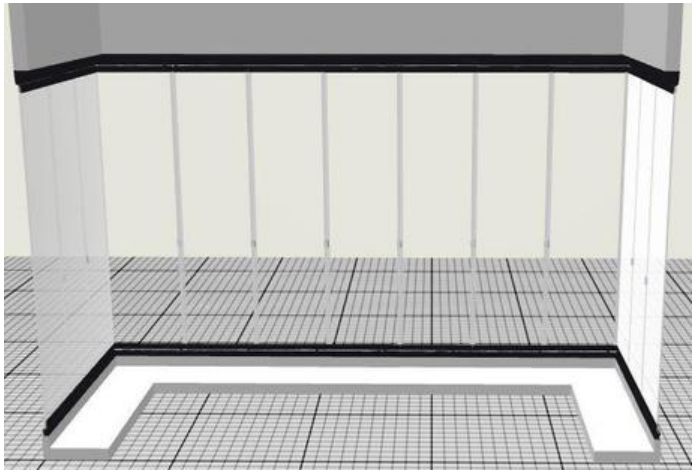
Balkong 1
Side 1: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot venstre/fasade)
Side 2: 5200mm (8 stk glass med åpningsrettning mot venstre)
Side 3: 3600mm (5 stk glass med åpningsrettning mot høyre)
Side 4: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot høyre/fasade)
Høyde: 2750mm



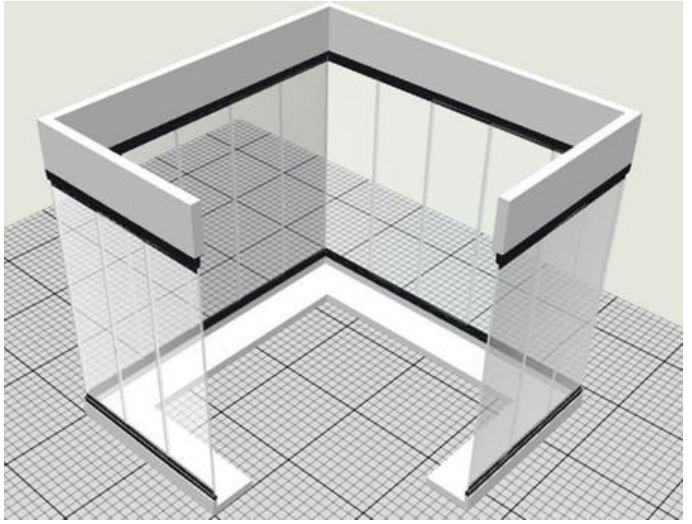
Balkong 2
Side 1: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot venstre/fasade, 2-sidig håndtak for tilgang fra del av balkong uten innglassing)
Side 2: 2900mm (4 stk glass med åpningsrettning mot høyre)
Side 3: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot høyre/fasade)
Høyde: 2750mm



Balkong 3
Side 1: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot venstre/fasade)
Side 2: 4650mm (7 stk glass med åpningsrettning mot venstre)
Side 3: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot høyre/fasade)
Høyde: 2750mm



Balkong 4
Side 1: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot venstre/fasade)
Side 2: 3600mm (5 stk glass med åpningsretting mot venstre)
Side 3: 3600mm (5 stk glass med åpningsretting mot høyre)
Side 4: 1900mm (3 stk glass med åpningsretting mot høyre/fasade)
Høyde: 2750mm



Prisen er ferdig montert. Farge RAL 9005 og leveringstiden er ca 8-15 uker.
Prisen forutsetter fri tilgang til terrasse/balkong i monteringsperioden. Tilbudet varer i 30 dager.
Alle bestillinger skal bekreftes skriftlig pr e-post og ikke pr sms. Bestillinger av produkter som produseres på mål kan ikke kanselleres etter at produsenten har startet produksjon og etter 3 dager er dette ikke lenger mulig, ved en eventuell avbestilling etter denne tidsfrist, vil 60% av avtalesum belastes kunde.
Selskapet fakturerer 75% av avtalesummen når varene ankommer lager og montasjedato er avtalt, montasjen starter først når summen er registrert innbetalt. Faktura kommer på e-post om ikke annet er avtalt.
Vi håper dette tilbudet er av interesse og ser frem til å høre fra deg.

Mvh
Ola Nilsson
NordPett Glass AS

Vedtekter

for Gresshumla borettslag org nr. 930 810 517

vedtatt i stiftelsesmøte 04.01.2023.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 16.03.2024 og 7.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering
(1) Gresshumla borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget har felles garasjeanlegg på gnr. 83 bnr. 535 sammen med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren Botaniske. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 83 bnr. 94 sammen med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren Botaniske. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.
En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL
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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Noen andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i felles anleggseiendom på gnr. 83 bnr. 535. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Parkeringsplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes innad i Løren botaniske. Parkeringsplassene kan leies ut innad i Løren botaniske.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget, eller innad i Løren botaniske. Dersom det finnes usolgte parkeringsplasser i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Peter Møllers vei 8-14 AS også selge parkeringsplassene til andre enn beboere i prosjektet, og har herunder rett til å tinglyse slike bruksretter.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading.
(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til ekstra boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget.

(10) Sykler kan parkeres i egne sykkelrom i garasjekjeller på gnr. 83 og bnr. 535 eller på utomhuseiendommen på gnr. 83 og bnr. 94.

Hobbyrom som ligger i garasjekjeller kan benyttes i henhold til gjeldende retningslinjer.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens

eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en

sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg 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.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 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.

8-3 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 borettslaget 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, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 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 tjue 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 borettslagsloven 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 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 borettslagsloven 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 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.

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking i borettslagets kjeller.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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 OBOS BBL, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 GRESSHUMLA BORETTSLAG

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER, SPORTSBODER OG PARSELLHAGER
à jour pr: 18.10.23

Hus 3

OBOS Leil.nr.	Andelsnr.	Bruksrett til garasjeplassnr.	Type	El-lader	Omsettelig plass	Bruksrett til bodnr.	Merknad
1001	1	-	-	-	-	B128+B127	Bod under Hus 2
1002	2	-	-	-	-	B058	Bod under Hus 1
1003	3	-	-	-	-	B175	
1004	4	55	-	-	Ja	B174	
1005	5	-	-	-	-	B177	
1006	6	-	-	-	-	B201	
1007	7	-	-	-	-	B176	
2001	8	-	-	-	-	B178	
2002	9	-	-	-	-	B179	
2003	10	-	-	-	-	B189	
2004	11	54	-	-	Ja	B180	
2005	12	49	-	-	Ja	B198	
2006	13	-	-	-	-	B202	
2007	14	57	-	EL	Ja	B200	
3001	15	-	-	-	-	B181	
3002	16	-	-	-	-	B211	
3003	17	-	-	-	-	B210	
3004	18	-	-	-	-	B212	
3005	19	-	-	-	-	B195	
3006	20	-	-	-	-	B199	
3007	21	56	-	EL	Ja	B196	
4001	22	50	-	EL	Ja	B059	Bod under Hus 1
4002	23	-	-	-	-	B208	
4003	24	-	-	-	-	B207	
4004	25	52	-	-	Ja	B182	
4005	26	-	-	-	-	B197	
4006	27	-	-	-	-	B184	
4007	28	44	-	EL	Ja	B185	
5001	29	53	-	EL	Ja	B188	
5002	30	-	-	-	-	B206	
5003	31	-	-	-	-	B061+B062	Bod under Hus 1
5004	32	48	-	-	Ja	B125	Bod under Hus 2
5005	33	-	-	-	-	B186	
5006	34	-	-	-	-	B209	
5007	35	45	HC	EL	Ja	B187	

6001	36	47	-	-	Ja	B064	Bod under Hus 1
6002	37	-	-	-	-	B063	Bod under Hus 1
6003	38	-	-	-	-	B192	
6004	39	46	-	-	Ja	B205	
6005	40	43	-	-	Ja	B191	
6006	41	-	-	-	-	B183	
6007	42	42	-	-	Ja	B190	
7001	43	-	-	-	-	B065+B060	Bod under Hus 1
7002	44	-	-	-	-	B066	Bod under Hus 1
7003	45	-	-	-	-	B126	Bod under Hus 2
7004	46	51	-	EL	Ja	B194	
7005	47	-	-	-	-	B193	
7006	48	-	-	-	-	B204	
7007	49	41	-	El	Ja	B203	

Hus 4

OBOS Leil.nr.	Andelsnr.	Bruksrett til garasjeplassnr.	Type	El-lader	Omsettelig plass	Bruksrett til bodnr.	Merknad
1008	50	-	-	-	-	B244	
1009	51	-	-	-	-	B253	
1010	52	-	-	-	-	B243	
1011	53	113	-	El	Ja	B219	
1012	54	-	-	-	-	B252	
1013	55	-	-	-	-	B223	
2008	56	-	-	-	-	B241	
2009	57	-	-	-	-	B254	
2010	58	69	-	El	Ja	B242	
2011	59	-	-	-	-	B229	
2012	60	-	-	-	-	B225	
2013	61	-	-	-	-	B228	
3008	62	71	-	-	Ja	B255	
3009	63	-	-	-	-	B250	
3010	64	72	-	-	Ja	B240	
3011	65	112	-	-	Ja	B227	
3012	66	-	-	-	-	B226	
3013	67	-	-	-	-	B224	
4008	68	-	-	-	-	B238	
4009	69	-	-	-	-	B249	
4010	70	73	-	-	Ja	B213	
4011	71	81	-	El	Ja	B232	
4012	72	-	-	-	-	B245	
4013	73	-	-	-	-	B230	
5008	74	70	-	El	Ja	B239	
5009	75	-	-	-	-	B248	
5010	76	-	-	-	-	B237	
5011	77	80	-	El	Ja	B231	
5012	78	-	-	-	-	B221	
5013	79	79	-	-	Ja	B217	
6008	80	74	-	El	Ja	B214	
6009	81	-	-	-	-	B247	
6010	82	76	-	-	Ja	B236	
6011	83	78	-	-	Ja	B216	
6012	84	-	-	-	-	B220	
6013	85	-	-	-	-	B218	
7008	86	75	-	El	Ja	B215	
7009	87	-	-	-	-	B246	
7010	88	83	-	El	Ja	B235	
7011	89	115	-	El	Ja	B222	
7012	90	-	-	-	-	B233	
7013	91	114	-	-	Ja	B234	

Innstilles for 2 år:

Tesfay Teame – Børsteveien 21

Jeg bor i Børsteveien 21 sammen med to ungdommer og jobber med strategi og digitalisering i Bærum kommune. Jeg har vært medlem av valgkomiteen i ca. 2 år og er opptatt av et godt og harmonisk bomiljø.

Innstilles for 2 år:

Hussein Abdi Deria Elmi – Børsteveien 5

Jeg er utdannet ingeniør innen to disipliner og har en mastergrad i ledelse. Jeg jobber som prosjekt- og byggeleder i et konsulentfirma. Jeg bor i hus 4 sammen med kone og barn, og har brukt min kompetanse til å følge opp arbeid mot Veidekke og OBOS.

Innstilles for 1 år:

Karl André Bertheussen – Børsteveien 23

Jeg bor i hus 3 sammen med min mann og vår katt. Jeg sitter i styret for Paulikor og har tidligere vært styremedlem i Oslo Domkirkes Guttekor og Sameiet Vidarsgate 4. Til daglig jobber jeg som avdelingsleder for Aktivitetsskolen ved Rommen skole i Oslo.

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 759
Gresshumla Borettslag

Velkommen til årsmøte i Gresshumla Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. juni kl. 09:00 og lukker 10. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/759

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innsyn i innhenting av anbud for installasjon av kameraovervåkning
7. Ombygging av leilighet til to separate enheter - er bruksendringen godkjent?
8. Endring av vedtekter for 4-3 Bygningsmessige arbeider
9. Endring av vedtekter for 8-1 (2) Styret
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Gresshumla Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Maria Camilla Landh velges som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marlen Holden og Tesfay Teame valgt som protokollvitner.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 759 - årsrapport Vibbo 29.05.24.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000 for perioden oktober 2023 til mai 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 6

Innsyn i innhenting av anbud for installasjon av kameraovervåkning

Forslag fremmet av:
Sindre Moen Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innsyn i innhenting av anbud for installasjon av kameraovervåkning, og redegjørelse fra styret for valg av leverandør. Har styret tatt stilling til annullering av avtale og om en ny anbudsrunde utføres?

Styrets innstilling

Styret tolker sak mottatt av andelseier som en informasjonsak og ikke en besluttningsak.

Styret har lite innsyn i innhenting av tilbud, da tilbud både er innhentet og tilbakeholdt av tidligere styreleder. Kontrakten vi inngikk med Security Group er bekreftet ugyldig av tidligere styreleder, både per e-post og muntlig i ekstraordinær generalforsamling 21. mai. For å være på den sikre siden har styret likevel sendt selskapet et brev, via advokat, om at avtalen ikke er gjeldende fra vår part da den er inngått med bakgrunn i feilaktige og tilbakeholdte opplysninger. Ved kontraktssignering var ikke det øvrige styret gjort oppmerksom på styreleders private økonomiske interesser og inhabilitet i saken. Nye tilbud fra seriøse aktører vil innhentes i nærmeste fremtid. Første prioritering er å gjøre oss ferdig med de utfordringene vi står i pt.

Forslag til vedtak

Tas til etteretning

Sak 7

Ombygging av leilighet til to separate enheter - er bruksendringen godkjent?

Forslag fremmet av:
Sindre Moen Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har kommet frem at en andelseier har bygget om leilighet til to separate enheter uten styrets samtykke. Har det blitt undersøkt om denne bruksendringene er godkjent hos plan og bygningsetaten og hvorvidt styre stiller seg til om leiligheten tilbakeføres til opprinnelig stand.

Styrets innstilling

Styret tolker sak mottatt av andelseier som en informasjonsak og ikke en besluttningsak.

Tidligere styreleder har trukket saken om splitting av andel. Bruksendringen av leiligheten er ikke godkjent av verken styret eller Plan- og bygningsetaten. Søknad om etablering av utleiedel hvor felleskompontenter er berørt er avslått av styret, og vi har gitt beskjed om at den skal tilbakestilles til sitt opprinnelige bruksområde. Kostnadene forbundet med dette vil bli belastet andelseieren. For å finne ut hva slags arbeid som faktisk er utført i leiligheten, har advokat sendt andelseier et brev og bedt om dokumentasjon på utført arbeid, hvis ikke det blir levert i løpet av 14 dager fra utsendelse av brev eller er mangelfullt, skal styret engasjere egne fagkyndige slik at alle forhold avdekkes, i tillegg til at Plan- og bygningsetaten er informert. Kostnadene for disse befaringene vil også bli belastet andelseieren.

Forslag til vedtak

Tas til etteretning

Sak 8

Endring av vedtekter for 4-3 Bygningsmessige arbeider

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har sett behov av strengere og tydeligere vedtekter for utførelse av bygningsmessige endringer. Dette for å beskytte borettslagets felles interesser. Nytt forslag er utarbeidet i samarbeid med advokat.

Styrets innstilling

Forslag til ny vedtekt for 4-3:

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) For oppstart av bygningsmessige endringer (tiltak) gjelder følgende:

I. Søknad skal sendes til styret i borettslaget for godkjenning før oppstart av tiltak.

II. Søknaden skal inneholde tegning før og etter tenkt tiltak, beskrivelse av tiltaket, ev. godkjenning fra Plan- og bygningsetaten der det er nødvendig (listen er ikke uttømmende og avhenger av tiltakets karakter).

III. Ved utvendige tiltak skal nabovarsel fremlegges for berørte naboer i borettslaget. Merknader fra naboer sendes styret. Berørte naboer omfatter minst tilgrensende leiligheter til siden, over og under.

VI. Ved utvendige tiltak skal det tas hensyn til solforhold, støy, avstand til nabo, mulighet for usjenert uteplass for naboene etc (listen er ikke uttømmende). Tiltaket tilpasses den øvrige bebyggelsen i størrelse/volum, farge og materialbruk.

VII. Det er en uttrykkelig betingelse at tiltaket ikke skal påføre borettslaget utgifter, verken under oppføring eller etter ferdigstillelse. Eventuelle merutgifter tiltaket påfører borettslaget i forbindelse med vedlikehold av fellesarealer, belastes den som til enhver tid er andelseier i den aktuelle leiligheten.

VIII. Andelshaver er ansvarlig for enhver skade som skyldes tiltaket, både under oppføring og i ettertid. Erstatningsansvaret gjelder også for fellesareal som i utgangspunktet faller under borettslagets vedlikeholdsplikt.

IX. Det er en forutsetning at tiltaket vedlikeholdes av andelseier, både innvendig og utvendig.

X. Arbeidet skal utføres fagmessig og av kvalifiserte håndverkere, og skal kunne dokumenteres der det er nødvendig. Se også vedtektene punkt 4-3 (3).

XI. Andelseier skal melde ifra til styret når tiltaket er ferdigstilt.

(2) 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.

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til forslag om vedtektsendring for 4-3 godkjennes i sin helhet

Sak 9

Endring av vedtekter for 8-1 (2) Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ser etter fremmet Mistillitsforslag mot tidligere styreleder et behov for å redusere funksjonstiden fra to til ett år. Gjenvalg skal fremme godt utført arbeid av sittende styreleder. Kontinuitet i styret finnes fortsatt da to av styremedlemmene er på valg hvert år fremover.

Styrets innstilling

Forslag til ny vedtekt for 8-1 (2) Styret:

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til forslag om vedtektsendring for 8-1 (2) godkjennes i sin helhet

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder for 2 år (1 år om vedtektsendring blir godkjent se sak 9), 2 styremedlemmer for 2 år, 2 varamedlemmer for 1 år og 3 til valgkomite for 1 år.

Du kan stemme på kandidatene til flere verv - de med flest stemmer i hver kategori blir valgt som henholdsvis styreleder, styremedlem og varamedlem. Har en kandidat flest stemmer både som styremedlem og varamedlem, velges man til det høyeste vervet.

Innstilling

Under følger valgkomiteen sin innstilling:

Vi er av den oppfatning at eksisterende styre har gjort en god jobb og har en god dynamikk. Derfor syns vi det gir mening at de får jobbe videre med sakene som må løses og som de kjenner historikken til. Som nytt styremedlem inn har vi flere gode kandidater, og vi innstiller Erik K. Hvidsten, som med sin erfaring og bakgrunn kan være en god ressurs i styret.

A. Som leder foreslås:

Navn: Maria Camilla Landh

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Hussein Abdi Deria Elmi

Navn: Ivica Milanovic

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Mathea Kristiansen

Navn: Erik K. Hvidsten

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Karl Andre Bertheussen

Navn: Rachel Anne Øybø

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Tesfay Teame

Navn: Marlén Holden

Navn: Azra Feraget

Roller og kandidater

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

- Maria Camilla Landh

  Jeg bor med sambo og datteren vår i hus 4. Jeg er siviløkonom med tilleggsutdanning innen prosjektledelse. Jeg har jobbet 15 år i byggebransjen i store statlige byggeprosjekt. Akkurat nå jobber jeg med porteføljestyring av digitaliserings- og innovasjonsprosjekter.
  Jeg har vært beboerrepresentant og styremedlem siden oktober 2023. Jeg ønsker fortsette i styret som styreleder eller styremedlem da vi hatt en del komplekse utfordringer som må løses og å kjenne historikken er av en fordel. Som person er jeg ryddig, positiv, løsningsorientert og liker å jobbe i team.

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

- Erik K. Hvidsten

  Til daglig jobber jeg som fagleder for et mellomstort avsnitt i Politiets utlendingsenhet. Med min erfaring fra politietaten, samt annen relevant utdanning, har jeg god kompetanse innen ledelse og styring. Denne erfaringen, i tillegg til mitt engasjement for fellesskapet, gjør meg overbevist om at jeg kan være en verdifull ressurs i styret. Jeg er opptatt av å sikre et veldrevet borettslag som ivaretar alles behov og interesser. Gjennom min profesjonelle bakgrunn og personlige egenskaper er jeg klar til å ta ansvar og bidra til å gjøre vårt borettslag til et fint sted å bo.
- Karl Andre Bertheussen

  Bor i hus 3 med mann og katt, sitter i styret for Paulikor, og har tidligere sittet i styret for Oslo Domkirkes Guttekor og Sameiet Vidarsgate 4. Jobber som avdelingsleder for Aktivitetsskolen (AKS) på Rommen skole i Oslo.
- Maria Camilla Landh

  Jeg bor med sambo og datteren vår i hus 4. Jeg er siviløkonom med tilleggsutdanning innen prosjektledelse. Jeg har jobbet 15 år i byggebransjen i store statlige byggeprosjekt. Akkurat nå jobber jeg med porteføljestyring av digitaliserings- og innovasjonsprosjekter.
  Jeg har vært beboerrepresentant og styremedlem siden oktober 2023. Jeg ønsker fortsette i styret som styreleder eller styremedlem da vi hatt en del komplekse utfordringer som må løses og å kjenne historikken er av en fordel. Som person er jeg ryddig, positiv, løsningsorientert og liker å jobbe i team.
- Mathea Kristiansen

  Sitter som styremedlem i dag, og fortsetter gjerne med dette da det sittende styret er godt innarbeidet i en del komplekse saker som må løses. Videre ønsker jeg å bidra i borettslaget og sørge for at nabolaget blir godt tatt vare på, både mens vi bor her, men også for fremtiden når leiligheter selges. Jobber som markedsansvarlig i et advokatfirma og har tidligere jobbet i et boligbyggelag. Var også beboerrepresentant før styret ble etablert.
- Rachel Anne Øybø

  Jeg er ferdig utdannet barnehagelærer og jobber for tiden som pedagogisk leder i en barnehage på bydel Sagene. Interessen jeg har for å stille opp som styremedlem kandidat dreier seg mer om å kunne bidra, samtidig lærer meg mer om drift og styring av Gresshumla borettslaget. Jeg har ikke erfaring knyttet til arbeid med borettslaget, men har jobbet ett år med assisterende styrearbeid i min barnehage. Den tiden hadde jeg ansvar ovenfor den administrative delen av styrearbeid: bestilling/retur/evt. klage; håndtering av fakturaer og utgifter; registrering og organisering av fravær; ferier av barnehagepersonalet og kontakt med ulike leverandør/bedrift som har samarbeid med Oslo kommune (vi er en kommunal barnehage). Kanskje noen av disse erfaringene være nyttige.

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

- Erik K. Hvidsten

  Til daglig jobber jeg som fagleder for et mellomstort avsnitt i Politiets utlendingsenhet. Med min erfaring fra politietaten, samt annen relevant utdanning, har jeg god kompetanse innen ledelse og styring. Denne erfaringen, i tillegg til mitt engasjement for fellesskapet, gjør meg overbevist om at jeg kan være en verdifull ressurs i styret. Jeg er opptatt av å sikre et veldrevet borettslag som ivaretar alles behov og interesser. Gjennom min profesjonelle bakgrunn og personlige egenskaper er jeg klar til å ta ansvar og bidra til å gjøre vårt borettslag til et fint sted å bo.
- Karl Andre Bertheussen

  Bor i hus 3 med mann og katt, sitter i styret for Paulikor, og har tidligere sittet i styret for Oslo Domkirkes Guttekor og Sameiet Vidarsgate 4. Jobber som avdelingsleder for Aktivitetsskolen (AKS) på Rommen skole i Oslo.
- Maria Camilla Landh

  Jeg bor med sambo og datteren vår i hus 4. Jeg er siviløkonom med tilleggsutdanning innen prosjektledelse. Jeg har jobbet 15 år i byggebransjen i store statlige byggeprosjekt. Akkurat nå jobber jeg med porteføljestyring av digitaliserings- og innovasjonsprosjekter.
  Jeg har vært beboerrepresentant og styremedlem siden oktober 2023. Jeg ønsker fortsette i styret som styreleder eller styremedlem da vi hatt en del komplekse utfordringer som må løses og å kjenne historikken er av en fordel. Som person er jeg ryddig, positiv, løsningsorientert og liker å jobbe i team.
- Mathea Kristiansen

  Sitter som styremedlem i dag, og fortsetter gjerne med dette da det sittende styret er godt innarbeidet i en del komplekse saker som må løses. Videre ønsker jeg å bidra i borettslaget og sørge for at nabolaget blir godt tatt vare på, både mens vi bor her, men også for fremtiden når leiligheter selges. Jobber som markedsansvarlig i et advokatfirma og har tidligere jobbet i et boligbyggelag. Var også beboerrepresentant før styret ble etablert.
- Rachel Anne Øybø

  Jeg er ferdig utdannet barnehagelærer og jobber for tiden som pedagogisk leder i en barnehage på bydel Sagene. Interessen jeg har for å stille opp som styremedlem kandidat dreier seg mer om å kunne bidra, samtidig lærer meg mer om drift og styring av Gresshumla borettslaget. Jeg har ikke erfaring knyttet til arbeid med borettslaget, men har jobbet ett år med assisterende styrearbeid i min barnehage. Den tiden hadde jeg ansvar ovenfor den administrative delen av styrearbeid: bestilling/retur/evt. klage; håndtering av fakturaer og utgifter; registrering og organisering av fravær; ferier av barnehagepersonalet og kontakt med ulike leverandør/bedrift som har samarbeid med Oslo kommune (vi er en kommunal barnehage). Kanskje noen av disse erfaringene være nyttige.

Valg av 3 valgkomitee Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Azra Feraget
- Marlén Holden
- Tesfay Teame

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Hussein Abdi Deria Elmi

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

- Maria Camilla Landh

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Iren Furset	Børsteveien 23
Styremedlem	Hussein Abdi Deria Elmi	Børsteveien 5
Styremedlem	Mathea Kristiansen	Børsteveien 23
Styremedlem	Maria Camilla Landh	Børsteveien 5
Styremedlem	Ivica Milanovic	Børsteveien 23
Varamedlem	Karl Andre Bertheussen	Børsteveien 23
Varamedlem	Tore Larsen Skodjereite	Vogts Gate 46
Varamedlem	Gunvor Gipling Wåde	Børsteveien 21

På ekstraordinær generalforsamling 21. mai ble Maria Camilla Landh til midlertidig styreleder frem til ordinær generalforsamling.

Valgkomiteen

Marlen Holden	Børsteveien 23
Tesfay Teame	Børsteveien 21

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

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

Generelle opplysninger om Gresshumla Borettslag
Borettslaget består av 91 andelsleiligheter.
Gresshumla Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930810517, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
83 538 539

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Gresshumla Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styret ble valgt oktober 2023. Styret har i starten brukt tid på etablering av rutiner og rammer for det nye borrettslaget. Vi har hatt 13 styremøter (per 29. mai 2024) i tillegg til vesentlig antall timer lagt ned på hastemøter, korrespondanse på e-post og over telefon for å fordele ansvarsområder og etablere effektive rutiner for håndtering av daglige oppgaver som bland annet besvare henvendelser fra beboere, håndtere serviceavtaler, behandle reklamasjoner og følge opp fakturaer.

I tillegg til disse faste oppgavene har vi også tatt tak i en rekke saker som har krevd vår oppmerksomhet:

- Oppvarming i vinterstid: Vi har jobbet for å sikre at oppvarmingssystemet fungerer optimalt og at vi har et godt inneklima i vinterstid.
- Søppelutfordringer: I samarbeid med de andre borettslagene i området har vi tatt tak i søppelproblematikk for å skape et ryddig og trivelig bomiljø.
- Innbrudd: Vi har iverksatt tiltak for å forhindre innbrudd i området og for å øke sikkerheten for alle beboere.
- Andel 3005 og mistillit mot tidligere styreleder

Styret arbeider fortsatt med flere av sakene.

Vi vil fortsette å jobbe hardt for å ivareta beboernes interesser og sikre et trygt og godt bomiljø for alle. Vi setter stor pris på engasjementet fra beboerne og ønsker å takke for tilliten.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Kapitalkostnadene og de tilhørende finanskostnadene (renten på borettslagets lån) har blitt tatt ut av budsjettet for 2023. Disse summene går uansett mot hverandre, slik at nettoen blir null.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

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

Lån
Gresshumla Borettslag har lån i OBOS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 78
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Gresshumla Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gresshumla Borettslag 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 og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 23. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Personlig Dokumentmarkert 67JWF-QEPHH-BBCK8-EEPDV-EAN3M-U7ZG7

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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 dataer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-23 14:49:04 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X7JMF-QJFYH-3KCS8-EBYV3-6AQKV-U7SO7

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**

GRESSHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 930 810 517, KUNDENR. 759

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**0**	**0**	**1 094 823**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)		38 905 989	74 833	281 800
Tilført bygg		-444 408 916		
Tilført tomt		-105 841 084		
Tillegg for nye langsiktige lån	12	385 175 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	0	385 175 008	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	11	-38 266 166	0	0
Innbetalt andelskapital		455 000		
Innbetalt borettsinnskudd		165 075 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 094 822**	**385 249 841**	**281 800**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 094 822**	**385 249 841**	**1 376 623**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 770 189
Kortsiktig gjeld	-1 675 367
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 094 822**

GRESSHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 930 810 517, KUNDENR. 759

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 04.01.2023 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Kapitalkostnader		8 222 110	0	18 883 548
Innkrevde felleskostnader	2	1 697 823	1 707 000	3 665 452
Innbetalinger		6 250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 926 183**	**1 707 000**	**22 549 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-14 000
Styrehonorar		0	0	-100 000
Revisjonshonorar	3	-6 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-77 389	-64 167	-148 000
Konsulenthonorar		0	-15 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-18 200
Drift og vedlikehold	4	-133 913	-353 650	-690 000
Forsikringer		-91 079	-87 000	-175 000
Kommunale avgifter	5	-414 287	-475 000	-1 088 000
Kostnader sameie	17	-133 740	-214 500	-450 000
Energi/fyring		-58 896	-183 667	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-18 332	-12 475	-30 000
Andre driftskostnader	6	-140 068	-216 708	-350 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 073 952**	**-1 632 167**	**-3 383 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**8 852 231**	**74 833**	**19 165 800**
Innbetalt andel fellesgjeld		38 266 166	0	0
DRIFTSRESULTAT		**47 118 397**	**74 833**	**19 165 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	19 748	0	0
Finanskostnader	8	-8 232 156	0	-18 884 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 212 408**	**0**	**-18 884 000**
ÅRSRESULTAT		**38 905 989**	**74 833**	**281 800**
Overføringer:				
Til annen egenkapital		38 905 989		

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	9	444 408 916
Tomt		105 841 084
SUM ANLEGGSMIDLER		**550 250 000**
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader		62 310
Andre kortsiktige fordringer	10	109 243
Driftskonto OBOS-banken		1 586 884
Sparekonto OBOS-banken		1 011 753
SUM OMLØPSMIDLER		**2 770 189**
SUM EIENDELER		**553 020 189**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 91 * 5000		455 000
Annen egenkapital	11	38 905 989
SUM EGENKAPITAL		**39 360 989**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	12	346 908 834
Borettsinnskudd	13	165 075 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**511 983 834**
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		13 111
Påløpte renter		1 611 938
Påløpte kostnader		45 422
Annen kortsiktig gjeld	15	4 896
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 675 367**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**553 020 189**
Pantstillelse	16	550 250 000
Garantiansvar	17	0

Oslo, 10.04.2024
Styret i Gresshumla Borettslag

Heidi Iren Furset/s/ Hussein Abdi Deria Elmi/s/ Mathea Kristiansen/s/

Maria Camilla Landh/s/ Ivica Milanovic/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og

avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 697 823
Kapitalkostnader på IN-lån	8 112 867
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	109 243
Overført til kapitalkostnader	-8 222 110
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 697 823**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-57 567
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 776
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 970
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 599
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-133 913**

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

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-257 849
Renovasjonsavgift	-156 438
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-414 287**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 000
Vaktmestertjenester	-61 719
Vakthold	-2 375
Renhold ved firmaer	-56 744
Andre fremmede tjenester	-8 168
Kontor- og datarekvisita	-788
Trykksaker	-63
Andre kontorkostnader	-1 516

Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-1 615
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-140 068**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 995
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 753
SUM FINANSINNTEKTER	**19 748**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 196 840
Renter til utbygger	-3 035 270
Renter på leverandørgjeld	-46
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 232 156**

NOTE: 9
AKSJER OG ANDELER
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2023	444 408 916
SUM BYGNINGER	**444 408 916**

Tomten ble kjøpt i 2023.
Gnr.83/bnr.538 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalt kapitalkostnader	109 243
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**109 243**

NOTE: 11
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	639 823
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	38 266 166
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**38 905 989**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Renter 31.12: 5,30%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2023	-385 175 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	38 266 166	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-346 908 834**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS-banken**	**Første avdrag er 30/10-2028**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2028	
6002		1 650
6012		1 700
5013		1 750
7013		1 850
2009		1 950
1006, 2006		2 050
3006, 5001		2 100
2012		2 150
3003, 4006		2 200
1007, 1012, 3002, 5006		2 250
3009, 3012		2 350
4009, 4012, 6006		2 400
1003, 4013, 5009, 5012		2 450
7006		2 500

6009	2 550
2002, 4004, 7009, 7012	2 600
1002	2 700
4002	2 750
5002	2 800
1005	2 900
2003	3 000
7002	3 100
1011	3 200
2010, 2013, 3013, 4003, 5005	3 300
1008, 1010, 2005, 3010	3 350
5003	3 400
2004	3 450
3005, 4010	3 500
1013, 4005, 6003	3 550
3004	3 600
2001	3 650
5010, 7003	3 700
1001, 5004	3 750
3001	3 800
4001, 6005, 6010, 6013	3 850
6004	3 950
7005, 7007	4 050
6001, 7004	4 150
2007, 2008	4 300
7001	4 350
7011	4 400
3007	4 500
4007	4 550
2011	4 600
5007	4 650
3011, 6007	4 800
4011	4 900
5011	5 050
4008	5 100
6011	5 150
5008	5 200
6008	5 350
7008	5 550

NOTE: 13
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-165 075 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-165 075 000**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-505 486
SUM INNTEKTER	**-505 486**

KOSTNADER

Overført	505 486
SUM KOSTNADER	**505 486**

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

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

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

OBOS Factoring	-4 896
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 896**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	165 075 000
Pantelån	346 908 834
Beregnede IN-forpliktelser	38 266 166
TOTALT	**550 250 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	444 408 916
Tomt	105 841 084
TOTALT	**550 250 000**

NOTE: 17
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Borettslaget eier en seksjon i Børsteveien 1-11 Eierseksjonssameie.

Børsteveien 1-11 Eierseksjonssameie har ikke utarbeidet årsregnskap og eierandelen i borettslaget er derfor ikke tatt med i årsregnskapet for 2023. Tallene vil bli innarbeidet i borettslagets regnskap året etter første årsregnskap er avlagt for eierseksjonssameiet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8639206. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.04. og 31.10 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Protokoll til årsmøte 2024 for Gresshumla Borettslag

Organisasjonsnummer: 930810517
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. juni kl. 09:00 til 10. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Maria Camilla Landh velges som møteleder

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:
Marlen Holden og Tesfay Teame valgt som protokollvitner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000 for perioden oktober 2023 til mai 2024.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innsyn i innhenting av anbud for installasjon av kameraovervåkning

Fremmet av: Sindre Moen Nilsen

Innsyn i innhenting av anbud for installasjon av kameraovervåkning, og redegjørelse fra styret for valg av leverandør. Har styret tatt stilling til annullering av avtale og om en ny anbudsrunde utføres?

Styrets innstilling
Styret tolker sak mottatt av andelseier som en informasjonsak og ikke en besluttningsak.

Styret har lite innsyn i innhenting av tilbud, da tilbud både er innhentet og tilbakeholdt av tidligere styreleder. Kontrakten vi inngikk med Security Group er bekreftet ugyldig av tidligere styreleder, både per e-post og muntlig i ekstraordinær generalforsamling 21. mai. For å være på den sikre siden har styret likevel sendt selskapet et brev, via advokat, om at avtalen ikke er gjeldende fra vår part da den er inngått med bakgrunn i feilaktige og tilbakeholdte opplysninger. Ved kontraktssignering var ikke det øvrige styret gjort oppmerksom på styreleders private økonomiske interesser og inhabilitet i saken. Nye tilbud fra seriøse aktører vil innhentes i nærmeste fremtid. Første prioritering er å gjøre oss ferdig med de utfordringene vi står i pt.

Forslag til vedtak:
Tas til etteretning

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Transaksjon 09222115557519807126 Signert MCL, MH, TT

7. Ombygging av leilighet til to separate enheter - er bruksendringen godkjent?

Fremmet av: Sindre Moen Nilsen

Det har kommet frem at en andelseier har bygget om leilighet til to separate enheter uten styrets samtykke. Har det blitt undersøkt om denne bruksendringene er godkjent hos plan og bygningsetaten og hvorvidt styre stiller seg til om leiligheten tilbakeføres til opprinnelig stand.

Styrets innstilling
Styret tolker sak mottatt av andelseier som en informasjonsak og ikke en besluttningsak.

Tidligere styreleder har trukket saken om splitting av andel. Bruksendringen av leiligheten er ikke godkjent av verken styret eller Plan- og bygningsetaten. Søknad om etablering av utleiedel hvor felleskompontenter er berørt er avslått av styret, og vi har gitt beskjed om at den skal tilbakestilles til sitt opprinnelige bruksområde. Kostnadene forbundet med dette vil bli belastet andelseieren. For å finne ut hva slags arbeid som faktisk er utført i leiligheten, har advokat sendt andelseier et brev og bedt om dokumentasjon på utført arbeid, hvis ikke det blir levert i løpet av 14 dager fra utsendelse av brev eller er mangelfullt, skal styret engasjere egne fagkyndige slik at alle forhold avdekkes, i tillegg til at Plan- og bygningsetaten er informert. Kostnadene for disse befaringene vil også bli belastet andelseieren.

Forslag til vedtak:
Tas til etteretning

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av vedtekter for 4-3 Bygningsmessige arbeider

Styret har sett behov av strengere og tydeligere vedtekter for utførelse av bygningsmessige endringer. Dette for å beskytte borettslagets felles interesser. Nytt forslag er utarbeidet i samarbeid med advokat.

Styrets innstilling
Forslag til ny vedtekt for 4-3:

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) For oppstart av bygningsmessige endringer (tiltak) gjelder følgende:

I. Søknad skal sendes til styret i borettslaget for godkjenning før oppstart av tiltak.

II. Søknaden skal inneholde tegning før og etter tenkt tiltak, beskrivelse av tiltaket, ev. godkjenning fra Plan- og bygningsetaten der det er nødvendig (listen er ikke uttømmende og avhenger av tiltakets karakter).

III. Ved utvendige tiltak skal nabovarsel fremlegges for berørte naboer i borettslaget. Merknader fra naboer sendes styret. Berørte naboer omfatter minst tilgrensende leiligheter til siden, over og under.

VI. Ved utvendige tiltak skal det tas hensyn til solforhold, støy, avstand til nabo, mulighet for usjenert uteplass for naboene etc (listen er ikke uttømmende). Tiltaket tilpasses den øvrige bebyggelsen i størrelse/volum, farge og materialbruk.

VII. Det er en uttrykkelig betingelse at tiltaket ikke skal påføre borettslaget utgifter, verken under oppføring eller etter ferdigstillelse. Eventuelle merutgifter tiltaket påfører borettslaget i forbindelse med vedlikehold av fellesarealer, belastes den som til enhver tid er andelseier i den aktuelle leiligheten.

VIII. Andelshaver er ansvarlig for enhver skade som skyldes tiltaket, både under oppføring og i ettertid. Erstatningsansvaret gjelder også for fellesareal som i utgangspunktet faller under borettslagets vedlikeholdsplikt.

IX. Det er en forutsetning at tiltaket vedlikeholdes av andelseier, både innvendig og utvendig.

X. Arbeidet skal utføres fagmessig og av kvalifiserte håndverkere, og skal kunne dokumenteres der det er nødvendig. Se også vedtektene punkt 4-3 (3).

XI. Andelseier skal melde ifra til styret når tiltaket er ferdigstilt.

(2) 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.

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring av vedtekter for 8-1 (2) Styret

Styret ser etter fremmet Mistillitsforslag mot tidligere styreleder et behov for å redusere funksjonstiden fra to til ett år. Gjenvalg skal fremme godt utført arbeid av sittende styreleder. Kontinuitet i styret finnes fortsatt da to av styremedlemmene er på valg hvert år fremover.

Styrets innstilling
Forslag til ny vedtekt for 8-1 (2) Styret:

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling til forslag om vedtektsendring for 8-1 (2) godkjennes i sin helhet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder for 2 år (1 år om vedtektsendring blir godkjent se sak 9), 2 styremedlemmer for 2 år, 2 varamedlemmer for 1 år og 3 til valgkomite for 1 år.

Du kan stemme på kandidatene til flere verv - de med flest stemmer i hver kategori blir valgt som henholdsvis styreleder, styremedlem og varamedlem. Har en kandidat flest stemmer både som styremedlem og varamedlem, velges man til det høyeste vervet.

Innstilling
Under følger valgkomiteen sin innstilling:

Vi er av den oppfatning at eksisterende styre har gjort en god jobb og har en god dynamikk. Derfor syns vi det gir mening at de får jobbe videre med sakene som må løses og som de kjenner historikken til. Som nytt styremedlem inn har vi flere gode kandidater, og vi innstiller Erik K. Hvidsten, som med sin erfaring og bakgrunn kan være en god ressurs i styret.

A. Som leder foreslås:

Navn: Maria Camilla Landh

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Hussein Abdi Deria Elmi

Navn: Ivica Milanovic

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Mathea Kristiansen

Navn: Erik K. Hvidsten

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Karl Andre Bertheussen

Navn: Rachel Anne Øybø

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Tesfay Teame

Navn: Marlén Holden

Navn: Azra Feraget

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Maria Camilla Landh (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Camilla Landh

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Erik K. Hvidsten (38 stemmer)
Mathea Kristiansen (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karl Andre Bertheussen
Erik K. Hvidsten
Mathea Kristiansen
Maria Camilla Landh
Rachel Anne Øybø

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Karl Andre Bertheussen (29 stemmer)
Rachel Anne Øybø (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karl Andre Bertheussen
Erik K. Hvidsten
Mathea Kristiansen
Maria Camilla Landh
Rachel Anne Øybø

Valgkomitee (1 år)
Følgende ble valgt:
Azra Feraget (45 stemmer)
Marlén Holden (43 stemmer)
Tesfay Teame (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Azra Feraget
Marlén Holden
Tesfay Teame

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Hussein Abdi Deria Elmi (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hussein Abdi Deria Elmi

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Maria Camilla Landh (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Camilla Landh

Protokollen signeres av

Maria Camilla Landh/s/ møteleder	Marlen Holden/s/ protokollvitne	Tesfay Teame/s/ protokollvitne

Transaksjon 09222115557519807106 Signert MCL, MH, TT

Styret har nå følgende medlemmer:

Styreleder:	Maria Camilla Landh	2024-2025
Styremedlem:	Erik K. Hvidsen	2024-2026
Styremedlem:	Mathea Kristiansen	2024-2026
Styremedlem:	Hussein Abdi Deria Elmi	2023-2025
Styremedlem:	Ivica Milanovic	2023-2025
Varamedlem:	Karl Andre Bertheussen	2024-2025
Varamedlem:	Rachel Anne Øybø	2024-2025

Transaksjon 09222115557519807106 Signert MCL, MH, TT

HUSORDENSREGLER FOR

GRESSHUMLA BORETTSLAG

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller som ligger på egen anleggseiendom. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Glass og andre farlige gjenstander må leveres til nærmeste returpunkt for glass/metall.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.

Barnevogner kan ikke plasseres i felles trapperom, men må settes i sykkelbod eller i privat sportsbod.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassen. Dersom man ønsker å benytte dyrkbart areal på takterrassen er det mulig å melde seg inn i Samdyrkelaget. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……/……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../…… Styrets leder: ……..

Vedtekter

for Gresshumla borettslag org nr. 930 810 517

vedtatt i stiftelsesmøte 04.01.2023.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 16.03.2024 og 7.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering
(1) Gresshumla borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget har felles garasjeanlegg på gnr. 83 bnr. 535 sammen med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren Botaniske. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 83 bnr. 94 sammen med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren Botaniske. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.
En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL
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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Noen andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i felles anleggseiendom på gnr. 83 bnr. 535. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Parkeringsplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes innad i Løren botaniske. Parkeringsplassene kan leies ut innad i Løren botaniske.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget, eller innad i Løren botaniske. Dersom det finnes usolgte parkeringsplasser i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Peter Møllers vei 8-14 AS også selge parkeringsplassene til andre enn beboere i prosjektet, og har herunder rett til å tinglyse slike bruksretter.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading.
(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til ekstra boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget.

(10) Sykler kan parkeres i egne sykkelrom i garasjekjeller på gnr. 83 og bnr. 535 eller på utomhuseiendommen på gnr. 83 og bnr. 94.

Hobbyrom som ligger i garasjekjeller kan benyttes i henhold til gjeldende retningslinjer.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens

eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en

sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg 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.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 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.

8-3 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 borettslaget 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, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 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 tjue 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 borettslagsloven 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 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 borettslagsloven 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 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.

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking i borettslagets kjeller.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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 OBOS BBL, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 GRESSHUMLA BORETTSLAG

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER, SPORTSBODER OG PARSELLHAGER
à jour pr: 18.10.23

Hus 3

OBOS Leil.nr.	Andelsnr.	Bruksrett til garasjeplassnr.	Type	El-lader	Omsettelig plass	Bruksrett til bodnr.	Merknad
1001	1	-	-	-	-	B128+B127	Bod under Hus 2
1002	2	-	-	-	-	B058	Bod under Hus 1
1003	3	-	-	-	-	B175	
1004	4	55	-	-	Ja	B174	
1005	5	-	-	-	-	B177	
1006	6	-	-	-	-	B201	
1007	7	-	-	-	-	B176	
2001	8	-	-	-	-	B178	
2002	9	-	-	-	-	B179	
2003	10	-	-	-	-	B189	
2004	11	54	-	-	Ja	B180	
2005	12	49	-	-	Ja	B198	
2006	13	-	-	-	-	B202	
2007	14	57	-	EL	Ja	B200	
3001	15	-	-	-	-	B181	
3002	16	-	-	-	-	B211	
3003	17	-	-	-	-	B210	
3004	18	-	-	-	-	B212	
3005	19	-	-	-	-	B195	
3006	20	-	-	-	-	B199	
3007	21	56	-	EL	Ja	B196	
4001	22	50	-	EL	Ja	B059	Bod under Hus 1
4002	23	-	-	-	-	B208	
4003	24	-	-	-	-	B207	
4004	25	52	-	-	Ja	B182	
4005	26	-	-	-	-	B197	
4006	27	-	-	-	-	B184	
4007	28	44	-	EL	Ja	B185	
5001	29	53	-	EL	Ja	B188	
5002	30	-	-	-	-	B206	
5003	31	-	-	-	-	B061+B062	Bod under Hus 1
5004	32	48	-	-	Ja	B125	Bod under Hus 2
5005	33	-	-	-	-	B186	
5006	34	-	-	-	-	B209	
5007	35	45	HC	EL	Ja	B187	

6001	36	47	-	-	Ja	B064	Bod under Hus 1
6002	37	-	-	-	-	B063	Bod under Hus 1
6003	38	-	-	-	-	B192	
6004	39	46	-	-	Ja	B205	
6005	40	43	-	-	Ja	B191	
6006	41	-	-	-	-	B183	
6007	42	42	-	-	Ja	B190	
7001	43	-	-	-	-	B065+B060	Bod under Hus 1
7002	44	-	-	-	-	B066	Bod under Hus 1
7003	45	-	-	-	-	B126	Bod under Hus 2
7004	46	51	-	EL	Ja	B194	
7005	47	-	-	-	-	B193	
7006	48	-	-	-	-	B204	
7007	49	41	-	El	Ja	B203	

Hus 4

OBOS Leil.nr.	Andelsnr.	Bruksrett til garasjeplassnr.	Type	El-lader	Omsettelig plass	Bruksrett til bodnr.	Merknad
1008	50	-	-	-	-	B244	
1009	51	-	-	-	-	B253	
1010	52	-	-	-	-	B243	
1011	53	113	-	El	Ja	B219	
1012	54	-	-	-	-	B252	
1013	55	-	-	-	-	B223	
2008	56	-	-	-	-	B241	
2009	57	-	-	-	-	B254	
2010	58	69	-	El	Ja	B242	
2011	59	-	-	-	-	B229	
2012	60	-	-	-	-	B225	
2013	61	-	-	-	-	B228	
3008	62	71	-	-	Ja	B255	
3009	63	-	-	-	-	B250	
3010	64	72	-	-	Ja	B240	
3011	65	112	-	-	Ja	B227	
3012	66	-	-	-	-	B226	
3013	67	-	-	-	-	B224	
4008	68	-	-	-	-	B238	
4009	69	-	-	-	-	B249	
4010	70	73	-	-	Ja	B213	
4011	71	81	-	El	Ja	B232	
4012	72	-	-	-	-	B245	
4013	73	-	-	-	-	B230	
5008	74	70	-	El	Ja	B239	
5009	75	-	-	-	-	B248	
5010	76	-	-	-	-	B237	
5011	77	80	-	El	Ja	B231	
5012	78	-	-	-	-	B221	
5013	79	79	-	-	Ja	B217	
6008	80	74	-	El	Ja	B214	
6009	81	-	-	-	-	B247	
6010	82	76	-	-	Ja	B236	
6011	83	78	-	-	Ja	B216	
6012	84	-	-	-	-	B220	
6013	85	-	-	-	-	B218	
7008	86	75	-	El	Ja	B215	
7009	87	-	-	-	-	B246	
7010	88	83	-	El	Ja	B235	
7011	89	115	-	El	Ja	B222	
7012	90	-	-	-	-	B233	
7013	91	114	-	-	Ja	B234	

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Gresshumla Borettslag

Organisasjonsnummer: 930810517
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. mars kl. 12:00 til 19. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Iren Furset er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Maria Camilla Landh og Hussein Abdi Deria Elmi er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Kameraovervåkning i kjelleren

På bakgrunn av at vi har vært plaget med innbrudd i bodene i borettslaget, ønsker styret å ta ytterligere grep for å styrke sikkerheten og for å forebygge dette.

Styret har innhentet tilbud på å montere kameraovervåkning ved inngangen fra garasjen til bodområdet, og ønsker å iverksette dette. Dette har en kostnad på mellom 50 og 100 000 i året, avhengig av bindingstiden og leverandør, samt en engangskostnad for kabling.

For å kunne gjøre dette, trenger vi at 2/3 flertall stemmer for kameraovervåkning, sånn at vi får endret vedtektene og iverksatt dette.

Det foreslås derfor å legge til følgende tekst i vedtektene:

11. Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking i borettslagets kjeller.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

Styret vil sørge for at kameraer blir plassert der det er mest hensiktsmessig i kjelleren.

Det er ikke planlagt økte felleskostnader i forbindelse med dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å installere kameraovervåking i kjelleren, samt at vedtektene endres i samsvar med teksten i forslaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

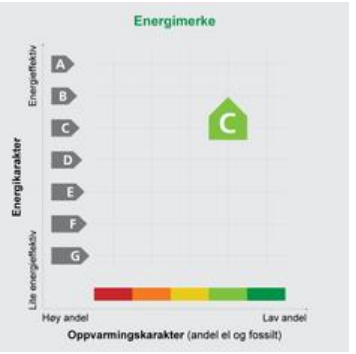
Protokollen signeres av

Heidi Iren Furset/s/ møteleder	Maria Camilla Landh/s/ protokollvitne	Hussein Abdi Deria Elmi/s/ protokollvitne

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Børsteveien 3
Postnr	0301
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	83
Bnr.	539
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0703
Merkenr.	A2023-1485815
Dato	10.05.2023



Innmeldt av	WSP Norge AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	100,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	26.04.2023	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 759
Gresshumla Borettslag

Velkommen til årsmøte i Gresshumla Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
21. mai 2024 kl. 18:00, Sinsen Kirke/Menighet, Lørenveien 13, 0585 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Info: Advokat stiller på dette møtet for å svare på juridiske spørsmål.
Info: Advokat stiller på dette møtet for å svare på juridiske spørsmål.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Mistillit mot styreleder

Med vennlig hilsen,
Styret i Gresshumla Borettslag

PROTOKOLL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Hannah Rachel Cowan

Vedtatt mot 1 stemme.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Enstemmig vedtatt.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Fører av protokoll og protokollvitner velges på møte.

Enstemmig vedtatt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Vedtatt mot 1 stemme. Innvendingen gjaldt fristens lengde før varsel.

Sak 5

Mistillit mot styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er meldt inn mistillitsforslag mot styreleder Heidi Iren Furset Wangdu Ottestad i Gresshumla borettslag.

Forslaget er stilt av alle fire styremedlemmer (Hussein Abdi Deria Elmi, Maria Camilla Landh, Ivica Milanovic, Mathea Kristiansen). Det er flere grunner til at forslaget stilles. Nedenfor følger en gjennomgang av de to viktigste årsaker:

1. Avtalmed Security Group AS

Borettslaget har trengt kameraovervåkning og styrelederen holdt i denne saken. Styrelederen innhentet flere tilbud på tjenesten og presenterte disse for resten av styret. Tilbudet som ble lagt frem som det beste, var fra SG Group AS. Styreleder Heidi Iren Furset Wangdu Ottestad og styremedlem Maria Camilla Landh signerte etter det avtalen. Avtalen varer i 5 år uten mulighet for å si den opp.

I etterkant har resten av styret funnet ut at selskapet Security Group AS eies i sin helhet av styreleder Heidi Iren Furset Wangdu Ottestad sin ektemann, Tony Wangdu Ottestad. Dette informerte styreleder aldri resten av styret om. Resten av styret ser på dette som svært problematisk og alvorlig.

Det følger av borettslagsloven § 8-14 at:

Ein styremedlem må ikkje vere med i behandlinga eller avgjerda av noko spørsmål som medlemmen sjølv eller nærståande har ei klar personleg eller økonomisk særinteresse i.

Dette betyr at styrelederen verken burde holdt i saken med å innhente tilbud, deltatt i spørsmål om hvilket tilbud som var det beste og i hvert fall ikke signert kontrakten. Styrelederen sin håndtering av denne saken har medført en direkte økonomisk gevinst for hennes ektemann. Hun har handlet i strid med habilitetsreglene i borettslagsloven og resten av styret har ikke tillitt til hennes funksjon som styreleder.

2. Ulovlig ombygging av leiligheten

Styrelederen har bygd om leiligheten sin til to separate enheter. Styret er ikke kjent med når konkret arbeidene ble utført, men ble gjort kjent med forholdet av styreleder 4. februar 2024 i et styremøte. På dette tidspunkt var arbeidene allerede gjennomført. Innvendig ombygging av lettvegger er i seg selv ikke problematisk, men hun har også installert et helt nytt kjøkken og koblet seg på felles røropplegg uten å informere resten av styret. Det er forbudt å koble seg på felles installasjoner uten styrets samtykke. Dette kan være problematisk

med tanke på etterfølgende vedlikehold, problemer og ansvar. Ved at styreleder har gjort dette på en ulovlig måte, er styret fratatt muligheten til å kontrollere og styre utførelsen. Styret er også fratatt muligheten til å likebehandle andelshavere. Det tyder på gjennomgående manglende respekt for gjeldende lovverk og styret ser svært alvorlig på dette.

Oppsummert sitter styret med den oppfatning at styreleder gjennomgående har handlet i sin egeninteresse på bekostning av borettslaget. Det vises manglende respekt for lovgivningen og at man har tatt seg til rette. Det skal ikke legges skjul på at styrelederen har bidratt med noe styrearbeid, men disse to saker er av så alvorlig karakter at resten av styret ikke lenger har tillitt til styrelederen.

Det kan avslutningsvis også nevnes at samarbeidet mellom styreleder og øvrige styremedlemmer oppleves som svært krevende. Styret finner ikke grunn til å gå i detaljer på dette, men nøyer seg med å si at styreleders håndtering av diverse saker har vært veldig tidskrevende og belastende for flere av styremedlemmene.

Styret mener etter dette at nåværende styreleder ikke egner seg til å være styreleder i borettslaget og ønsker at vervet skal overtas av noen andre med umiddelbar virkning.

Forslag til vedtak

Styret mener etter dette at nåværende styreleder ikke egner seg til å være styreleder i borettslaget og ønsker at vervet skal overtas av noen andre med umiddelbar virkning.

Enstemmig vedtatt.

- Benkeforslag til vedtak:
  Maria stiller som fungerende styreleder frem til generalforsamling 6 juni 2024. Ingen fra salen ønsket å stille.
  Vedtatt mot 1 stemme.

- Tidligere styreleder, Heidi Iren Furset, ønsket følgende protokollført:
  - Heidi informerer om at det ikke er inngått avtale med Security Group AS.
  - Heidi informerer om at hun ikke har koblet seg på offentlig rør.

FARRAH GHAZANFAR
Protokoll ført

HANNAH COWAN
Møteleder og protokollfører.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.07.2023
Anne Halvorsen	202014659 - 47 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Eirik Spånem Eliassen	

Adresse:	BØRSTEVEIEN 3	Eiendom:	83/539/0/0
Tiltakshaver:	PETER MØLLERS VEI 8-14 AS	Søker:	TAG ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse 2 - Børsteveien 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokker som vi mottok 29.06.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg B1 (Hus 4).

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Bytte fra provisorisk til permanent låssylindere
- Innregulering av luftmengder
- Komplettering av portaler ved inngangspartier
- Komplettering av beplantning på bakkeplan
- Komplettering av trepanel på deler av 1 etg.
- Komplettering av markterrasser
- Mindre oppfylling av jord

Gjenstående arbeider skal være utført innen fredag i uke 32.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten

  Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

  Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

- Bekreftelse fra Bymiljøetaten som tilsier at komplett byggeplan og belysningsplan har blitt godkjent

  Bygge- og belysningsplan må være godkjent av Bymiljøetaten før igangsettingstillatelse for de offentlige arealene gis (byggesak 202006177).

- Bekreftelse på at kjøreveg, fortau og annen veggrunn er opparbeidet, jf. rekkefølgekravet i reguleringsplanen

  Fortauet, kjøreveg og annen veggrunn, park og gatetun må være opparbeidet før brukstillatelse kan gis

- Bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de offentlige arealene er opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202014659

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan-

og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

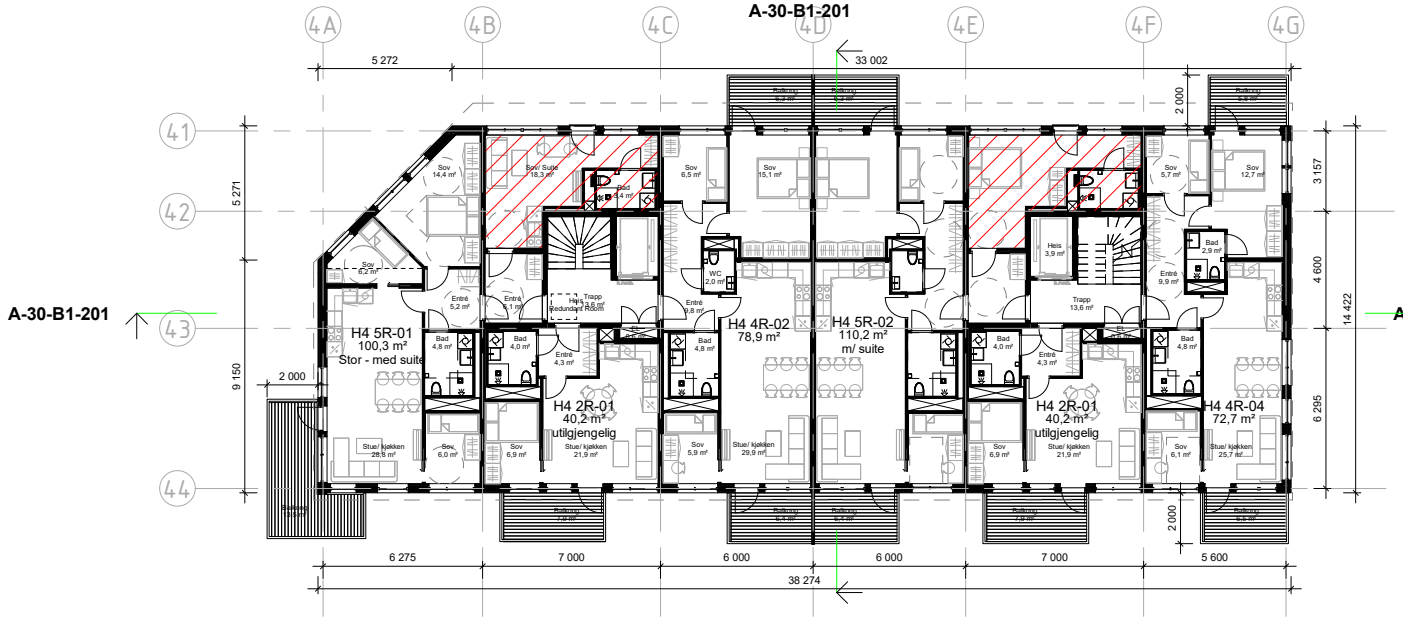
Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

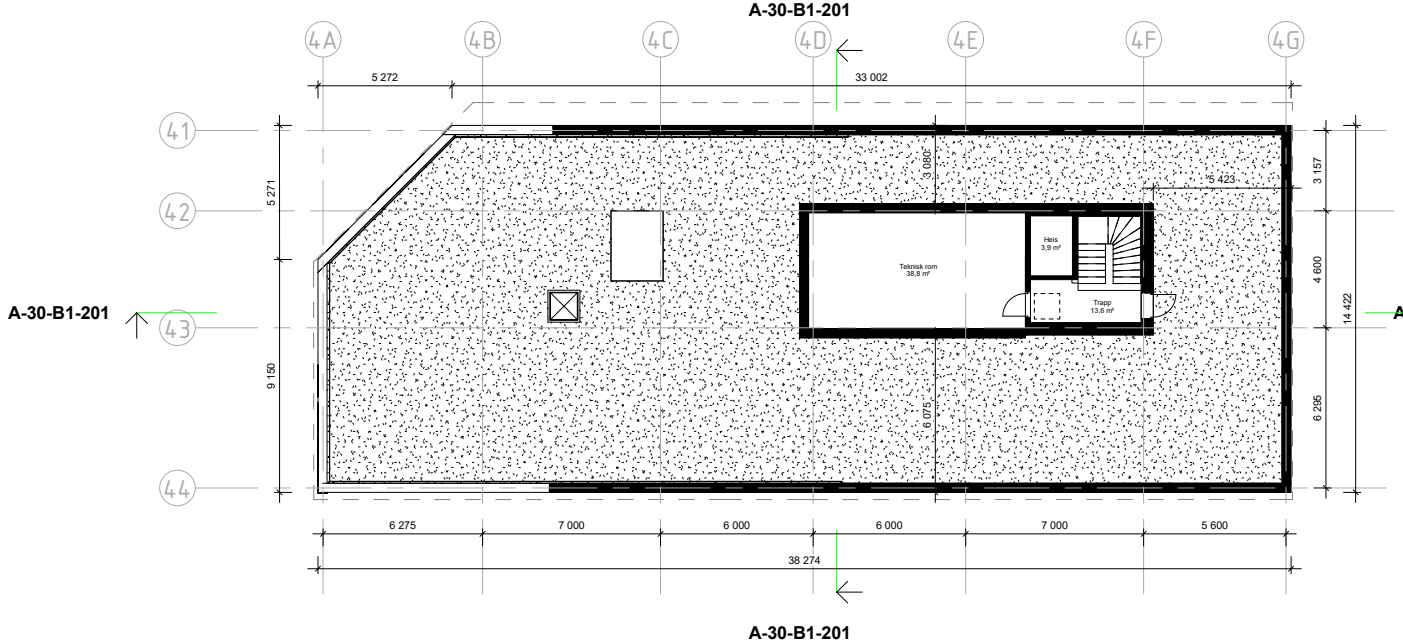
Eirik Spånem Eliassen - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
PETER MØLLERS VEI 8-14 AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO



B1 - Plan 7

1 : 200



B1 - Takplan 8

1 : 200

1:200 1 2 5 10 15 20

Maks reguleringshøyde

Eksisterende terreng

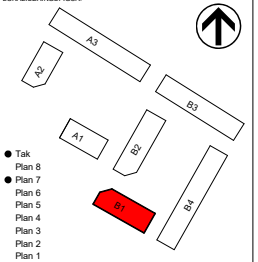
Feltgrense

Byggegrense

Del av bolig som kan leies ut

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



- Tak
- Plan 8
- Plan 7
- Plan 6
- Plan 5
- Plan 4
- Plan 3
- Plan 2
- Plan 1
- Plan U - Underetasje
- Plan G - Garasje

TILTAKSHAVER:

OBOS

Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:

VEIDEKKE

Skabos vei 4
Postboks 505 Skøyen
0214 Oslo

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Løren botaniske

TEGN.STATUS:	SKALA:	FAG:
RAMMESØKNAD	1 : 200	ARK

KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T1575	AH	KR	83

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	KONTR:	BNR:
T1575	15.09.20	EAL	94

TEGNINGSNAVN:

Plan B1 7 og 8

TEGNINGSNUMMER: **A-20-B1-204**

REV:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

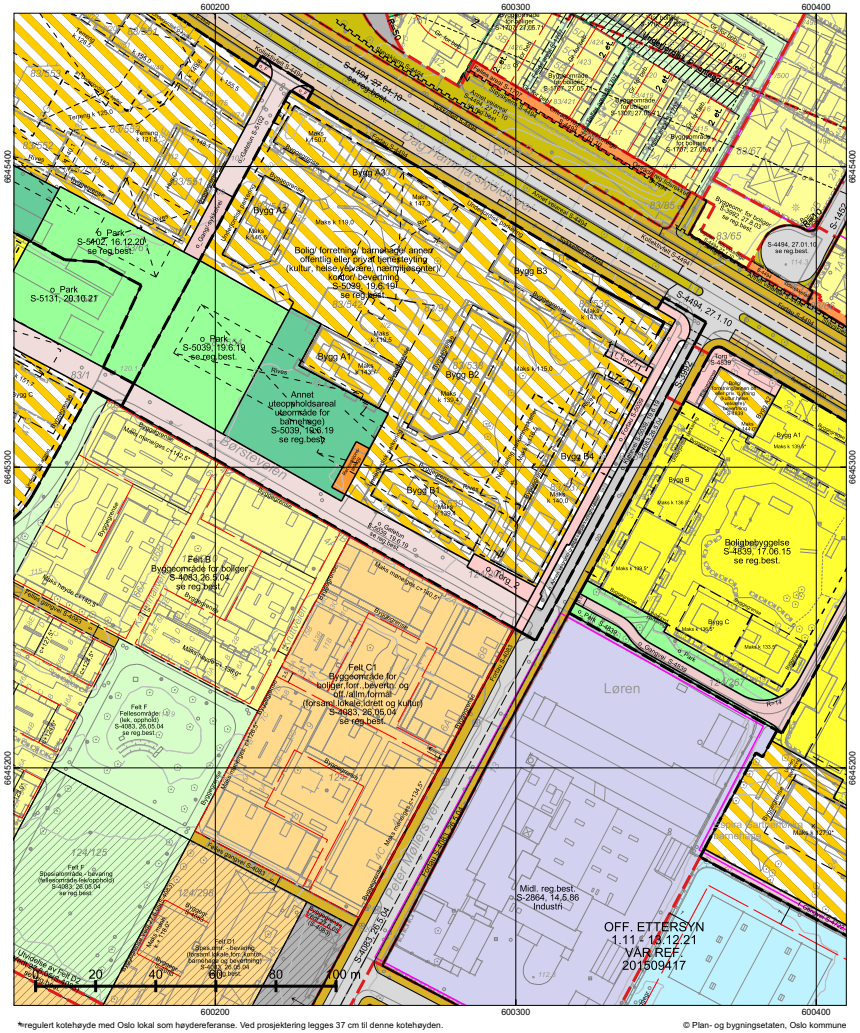
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143082/ 86512257
Deres ref.: 61383/ BJNI@MSNOP
Adresse: BØRSTEVEIEN 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/539

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143082/ 86512257
Deres ref.: 61383/ BJNI@MSNOP
Adresse: BØRSTEVEIEN 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/539

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 671 - Spesialområde bevaring parkering
- 672 - Spesialområde bevaring lekeplass

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

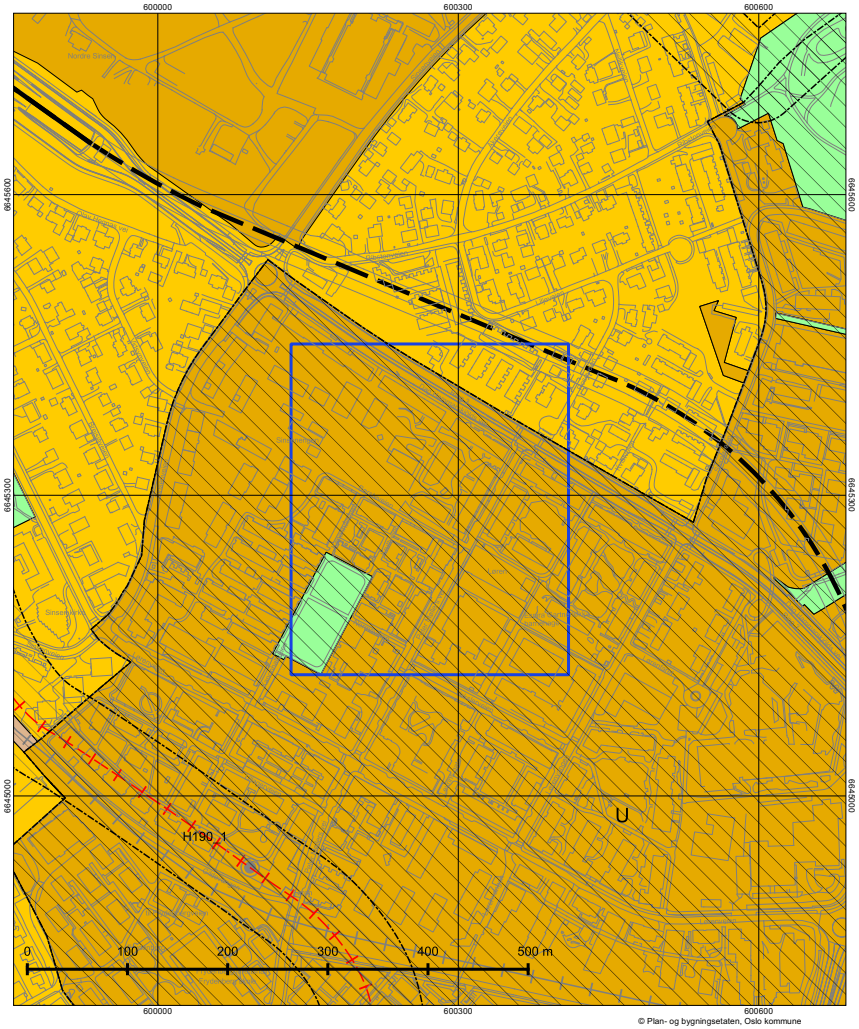
Dato: 16.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 143082/ 86512257
Deres ref.: 61383/ BJNI@MSNOP
Adresse: BØRSTEVEIEN 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/539

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.



Oslo

Dato: 16.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143082/86512257
Deres ref.: 61383/ BJNI@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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-5039

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Peter Møllers vei 8-14

Vedtaksdato: 19.06.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201412329
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-5039 - 19.06.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Peter Møllers vei 8-14

Reguleringsbestemmelser
Gnr/bnr 83/94, 124/125,124/209,250/15
Kartnummer ONO-201412329-1b, datert 08.11.2018 og revidert 28.01.2019

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i åpen karréstruktur, med noe utadrettet virksomhet mot gateplan. Reguleringsplanen skal sikre at det opparbeides nødvendige sosial infrastruktur gjennom etablering av barnehage, og gode byrom og møteplasser i form av park, gatetun, torg og fortau. Denne utviklingen av planområdet har til hensikt å bidra til transformasjonen av Løren til et tett byområde med stor andel boliger, der både bymessige kvaliteter og boligkvaliteter sikres

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.2 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.3 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak mot utendørs støy tillates i form av etablering av støyskjermer. Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side.

1.4 Avkjørsel

Avkjørsel til parkeringskjeller skal plasseres som vist med pil i kartet.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Vertikalnivå 1 - under grunnen

Under terreng, innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk parkering, tillates parkeringsanlegg, servicearealer for sykkel, ramper, ganger, tekniske rom, lager og boder.

2.2 Vertikalnivå 2 - Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære, nærmiljøsenter)/kontor/bevertning

2.2.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 34.470 m^2
Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, lager og boder som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i 50 % av planets bruksareal. Arealer med slik bruk som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i utnyttelsen.

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål, med unntak av 1. etasjer mot Dag Hammarskjölds vei og Peter Møllers vei som også tillates til forretning, bevertning, kontor, og annen offentlig og privat tjenesteyting. Minimum 100 m^2 BRA i hjørnet mot sørøst i felt B3 og minimum 100 m^2 BRA i hjørnet mot sørvest i Bygg B4 skal benyttes til forretning, bevertning, og/eller annen offentlig og privat tjenesteyting. Barnehage skal lokaliseres i bygg A1 med minimum 720 m^2 BRA, og minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 19 m^2 pr barn

2.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrense, bestemmelsesgrense og regulerte høyder angitt på plankartet, med unntak av:
- For Bygg A3 og B3 kan inngangspartier for boliger overskride byggegrenser med inntil 3 meter mot Dag Hammarskjölds vei, karnapper kan overskride byggegrensen med 1,5 meter mot Dag Hammarskjölds vei og mot Peter Møllers vei. Balkonger, som ikke ligger mot offentlig vei, kan overskride byggegrenser med 2,0 meter. Dersom balkonger får en ikke rektangulær utforming kan utkragingen være 2,3 meter fra fasadeliv, men gjennomsnittlig utkraging av hver balkong skal ikke overstige 2,0 meter.
- For Bygg B3 og B4 skal bebyggelsen ligge i byggegrense mot Peter Møllers vei, inngangspartier kan overskride byggegrensen mot Peter Møllers vei med 1,7 meter, karnapper kan overskride byggegrense mot Peter Møllers vei med 1,5 meter og balkonger, som ikke ligger mot offentlig vei, kan overskride byggegrenser med 2,0 meter. Dersom balkonger får en ikke-rektangulær utforming kan utkragingen være 2,3 meter fra fasadeliv, men gjennomsnittlig utkraging av hver balkong skal ikke overstige 2,0 meter. Balkonger skal ikke strekke seg ut over offentlig regulerte arealer.
- For Bygg A1, A2, B1, B2 kan balkonger utkrage 2,0 meter fra fasadeliv.
- Drivhus
- Støyskjermingstiltak

Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflate tillates heis- og trappehus med høyde inntil 3,8 meter.

Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflate tillates pergola og annen terrassemøblering med høyde inntil 2,5 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggens ytre flate. Rekkverk i glass eller åpne spiler tillates inntil 0,5 meter innenfor ytterveggens ytre flate.

Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflate tillates tekniske installasjoner som luftutkast og tørrkjøler med høyde inntil 2,8 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggens ytre flate.

Samlet takoppbygg inkludert pergola tillates med en utnyttelse på maksimalt 20 % av takflaten.

For bygg A1,A2, B1 og B2 tillates parapet på inntil 2 m høyde målt fra takflaten. På hvert enkelt bygg skal parapetens høyde varieres.

Utgravning/spunt tillates ikke nærmere enn 4 m til 500 mm vannledning i Dag Hammarskjölds vei. Bygningselementer nærmere enn 2m fra øvrige ledninger skal i utgangspunktet utføres som plate på mark.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsegrenser og maks kotehøyde for overkant dekke som angitt på plankartet. Overkant dekke over nedkjøring til parkeringskjeller tillates plassert innen bestemmelsesgrense #3. Dekke over nedkjøring til parkeringskjeller skal behandles og formes som en del av øvrige uteoppholdsarealer, ha en naturlig overgang til tilliggende terreng, og dekkes med tilstrekkelig jorddybde til at arealet kan beplantes med blomster, buskvekster o.l. Renovasjonsbrønner for boligene tillates plassert innenfor bestemmelsesgrense #1 og #2. Det er kun innkast og løftekonstruksjoner som tillates plassert over terreng.

2.2.3 Utforming

Bygg A3, B3 og B4 skal oppføres med tegl i rødlige og/eller brune toner som hovedmateriale, og bygg A1, A2, B1 og B2 skal oppføres med lyse hovedmaterialer. Fasadematerialer som i sum gir et mørkt totaluttrykk skal unngås.

Det skal skapes vertikal variasjon med karnapper på bebyggelse som vender mot Peter Møllers vei og Dag Hammarskjölds vei, samt ved hjelp av visuelle virkemidler som ulik materialbruk, relieffer i fasaden o.l.

For bygg A3, B3 og B4 skal bygningskroppenes dybde ikke overskride 14 m. For bygg A1, A2, B1 og B2 skal bygningskroppenes dybde ikke overskride 15 m.

Bygg A3, B3 og B4 skal i sum ha minimum 7 separate boliginnganger mot offentlig gate med gjennomgang til uteoppholdsareal i indre gårdsrom. Dersom det etableres et nærmiljøsenter i 1. etasje skal bygg A3, B3 og B4 i sum ha minimum 5 separate boliginnganger mot offentlig gate med gjennomgang til uteoppholdsareal i indre gårdsrom. Inngangspartier til boliger skal maksimalt være 6 meter bred og 4 meter høy. Førsteetasjer skal tilpasses gatenivå mot Peter Møllers vei og Dag Hammarskjölds vei.

Ved oppføring av støyskjermingstiltak, skal tiltakene utformes og integreres som en del av prosjektets fasade-, utemøblerings- og belysningskonsept. Slik skjerming må utføres i tilsvarende materialer som øvrig prosjekt, og ikke overskride 3 m høyde.

Førsteetasje av bebyggelse mot Peter Møllers vei skal oppføres med minimum 4 meter etasjehøyde (målt mellom etasjeskillere). Arealer med 4 meter etasjehøyde i Peter Møllers vei må sikres fasader som kan endres til åpne fasader av mer næringsmessig karakter. Minimum 30 % av førsteetasje av bebyggelse mot Dag Hammarskjölds vei oppføres med minimum 4 meter etasjehøyde (målt mellom etasjeskillere).

Takflater skal enten dekkes av terrasser eller grønne tak.

Balkonger kan maksimalt krage 2,0 meter ut fra fasadeliv. Dersom balkonger får en ikke-rektangulær utforming kan utkragingen være 2,3 meter, men gjennomsnittlig utkraging av hver balkong skal ikke overstige 2,0 meter. Rekkverk på balkonger skal være i glass eller åpne spiler. Front på utkraget balkongelement skal bekles eller på annen måte få et sluttbehandlet fasadeuttrykk. Balkonger skal ikke utgjøre mer enn 60 % av fasadelengden.

Karnapper skal være maksimum 2,5 m høy og 2 m bred og krage maksimalt 1,5 meter ut fra fasadeliv. Karnapper skal ha en spiss form, og utføres med annet fasademateriale enn hovedfasaden, i en mørk fargetone.

Underkant karnapper som vender ut mot Dag Hammarskjölds vei og Peter Møllers skal ha minimum 3,5 meter fri høyde over terreng. Underkant øvrige balkonger og karnapper skal ha minimum 2,6 meter fri høyde over terreng.

Samtlige balkonger som vender ut mot forlengelsen av Kruttveien skal ha maks dybde 2 m. I tillegg gjelder disse høyde- og avstandskrav:
- For bygg A1 skal underkant balkonger som vender mot park og forlengelsen av Kruttveien ha minimum 5 meter fri høyde over terreng.
- For bygg B1 skal underkant balkonger som vender mot forlengelsen av Kruttveien ha minimum 5 meter fri høyde over terreng.
- For bygg B2 skal underkant balkonger som vender mot forlengelsen av Kruttveien og som ligger inntil 15 m fra sørligste hjørne av byggets fasade mot Kruttveien, ha minimum 5 meter fri høyde over terreng.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal takoppbygg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg, takterrasser m.m., integreres i den arkitektoniske utformingen.

2.2.4 Krav til uteareal

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes BRA. Takterrasser kan medregnes i MFUA. Minimum 60 % av MFUA skal være på terreng eller lokk.

Uteoppholdsareal på lokk må sikres tilstrekkelig jorddybde for beplantning av trær og annen vegetasjon (minimum 80 cm) på minimum 20 % av arealet. Det skal i tillegg plantes to tuntrær med vekstvilkår til å vokse seg store i hvert av de to gårdsrommene som blir dannet av boligbebyggelsen. Det skal beplantes med frukttrær og hovedsakelig spiselige planter i boligenes uteareal.

Uteoppholdsareal på tak skal møbleres med kasser til dyrking.

Det tillates opparbeidet maksimalt 200 m^2 uteareal for barnehage innen formål bebyggelse og anlegg. Dette arealet skal ha direkte tilknytning til barnehagen eller formål *Annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage)*.

Synlige mur- og terrenginngrep skal beplantes eller oppføres med tilsvarende materialer som i utomhusanlegg og fasader.

Det skal etableres en gangforbindelse i forlengelsen av Kruttveien opp til Dag Hammarskjølds vei som skal være allment tilgjengelig, med minimum bredde 3,5 m. Denne skal være trinnfri.

Det kan etableres maksimalt ett drivhus på inntil 30 m2 i hvert av de to gårdsrommene som blir dannet av boligbebyggelsen. Ved oppføring av drivhus skal disse utformes i glass, med saltak. Maksimal mønehøyde er 5,5 m, og maksimal gesims er 3 m. Arealet av drivhusene skal medregnes i MFUA. Drivhusene skal benyttes til aktiviteter som dyrking og tilsvarende.

Renovasjonsbrønner for boligene skal kun ha innkast- og løftekonstruksjoner over terreng.

2.2.5 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:
- Maks 35 % leiligheter med 35-50 m2 BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.

Det tillates ikke boenheter under 35 m2 BRA. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og/eller nord-øst. Svalganger tillates ikke.

2.2.6 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:
Bil: Fra 0,4 plasser til 0,8 plasser pr. 100 m^2. BRA bolig
Sykkel: 3 plasser per 100 m^2 BRA bolig Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Det skal i tillegg etableres totalt 20 sykkelparkeringsplasser for ansatte i barnehage og forretning/kontor/bevertning. Det skal ikke etableres bilparkeringsplasser for andre formål enn bolig.

Alle parkeringsplasser til bebyggelse og anlegg skal legges under terreng i garasjeanlegg, som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilpasset personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 20 % av bilene skal ha tilgjengelig strømuttak.
Minst 50 % av sykkelparkeringsplasser skal ha overbygg. Parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og hovedsakelig være låsbart. Ladepunkt for el-sykkel skal være lett tilgjengelig.
Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene skal være dimensjonert for transport eller familiesykler.

Det skal etableres anlegg for vask av sykkel og sykkelreparasjon.

2.2.7 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, og takplan i 1:200. Planen skal vise utforming og materialer på uteoppholdsarealet med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, ballbaner, møblering, apparater, boder, og le-skur, trapper, gangadkomster, belysning, gangforbindelse i forlengelsen av Kruttveien opp til Dag Hammarskiölds vei, og skilt. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides, herunder uteoppholdsareal, sykkelparkering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon, renovasjonsløsning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, gjerder, støttemurer, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting av universell utforming. Planen skal redegjøre for fremtidig og eksisterende terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

2.3 Annet uteoppholdsareal (Uteområde for barnehage)

Arealet skal opparbeides som uteareal for barnehage. Utearealets skal i hovedsak bestå av naturmaterialer. Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg og minimum 40 % av kravet til uteareal skal ha vegetasjonsdekke. Det tillates oppført én bod på maksimalt 15 m2 og maksimalt 3 meter høyde for oppbevaring av utstyr til barnehagen. Det tillates oppstillingsplass for brannbil. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboerne etter barnehagens åpningstid.

2.4 Renovasjonsanlegg
Renovasjonsbrønner for boligene tillates plassert innenfor formål renovasjonsanlegg. Det er kun innkast og løftekonstruksjoner som tillates plassert over terreng. Areal som ikke brukes til renovasjon skal opparbeides med vegetasjon.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser for kjøreveg, fortau, torg, gatetun og annen veggrunn-grøntareal/parkeringsplasser
Før det gis rammetillatelse til boligene skal det foreligge byggeplan og belysningsplan for samferdselsanlegg. Byggeplan og belysningsplan skal godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse.

3.1.1 Kjøreveg
Kjøreveg skal være offentlig.

3.1.2 Fortau
Fortau skal være offentlig.

3.1.3 Torg 1
Torg 1 skal være felles, og opparbeides allment tilgjengelig. Torggulvet skal belegges med stein, og skal møbleres med sittebenker og bord. Ett torg skal etableres med stasjon for sykkelreparasjon.

3.1.4 Torg 2
Torg 2 skal være offentlig. Torggulvet skal belegges med stein, og skal møbleres med sittebenker og bord. Ett torg skal etableres med stasjon for sykkelreparasjon. Det skal ikke være nivåforskjell mellom torget og gatetun.

3.1.5 Gatetun
Gatetun skal være offentlig.

Gatetunet skal opparbeides med en helhetlig utforming og materialbruk. Hoveddekket skal utføres med god materialkvalitet og skal enten være betong, barrikade, gatestein eller annet belegg utenom asfalt. Det tillates gjennomkjøring for renovasjonsbiler i gatetunet.

Gatetunet skal utformes for lav kjørehastighet, og det skal etableres trafikksikkerhetstiltak. Kjørebanen skal ikke være rettlinjet. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, fast møblering og installasjoner for lek. Det skal etableres minst 20 sykkeloppstillingsplasser. Det er ikke tillatt med biloppstilling i gatetunet.

Sammen med søknad om rammetillatelse for gatetun skal det innsendes byggeplan som viser belegg, kotehøyder, trafikksikkerhetstiltak, sykkelparkering, trafikksikkerhetstiltak, faste utemøbler og installasjoner og eksisterende og nye trær.

Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten, og det skal foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

3.1.6 Annen veggrunn – grøntareal/parkeringsplasser
Arealet skal være offentlig, og skal tilsås og opparbeides med trær. Det tillates innpasset avkjørsel til parkeringskjeller, vareleveringslomme, lomme for renovasjonsbil og inntil 2 parkeringsplasser.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

4.1.1 Utforming
Parken skal være offentlig, og utformes for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå, men med ungdom som en prioritet.

Parken skal fremstå med en overordnet grønn karakter, og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, som har mulighet til å vokse seg store. Det skal etableres naturhermende biotoper med variert og flersjiktet vegetasjon. Overvann skal brukes som et element for opplevelse og økologi i utformingen av utearealene.

Parken skal utformes med minst ett sammenhengende areal som har tilstrekkelig størrelse for ulik fysisk aktivitet. I tillegg skal det opparbeides områder med utforming og møblering som legger opp til opphold og rolig rekreasjon. Et mindre område av parken kan opparbeides med torgmessig utforming.

Eventuelle terrengsprang skal utformes bevisst for opphold, aktivitet, eller andre funksjoner som kan aktivisere parken. Parkens avgrensning skal markeres.

Det skal etableres en forbindelse med hardt dekke og med minimum 3,5 meter bredde gjennom parken fra interngate i nord (som vist i Veiledende plan for det offentlige rom – Løren Økern) til Kanonhallveien i sør.

Belysning skal gi parken en stedegen identitet og fremheve parkens kanter. Belysningen skal i hovedsak skje gjennom belysning av overflater, og skal ikke være blendende.

4.1.2 Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur - park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende boligbebyggelse og parkopparbeidelse i vest.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten, og det skal foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – park, skal det vedlegges rapport som dokumenterer forhold for biologisk mangfold, herunder insekter.

Bestemmelser til hensynssoner

5 Bevaring kulturmiljø

5.1 Bygg, kulturminner, mm.

Fasader fra eksisterende bygning, «Jordanbygget», som er markert med linjesymbol *Bygg, kulturminner, mm., som skal bevares* i plankart, skal integreres i nybygg mot hjørnet Dag Hammarskjölds vei og Peter Møllers vei.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en samlet plan for hele Lille Løren park og Børsteveien fra Peter Møllers vei til Sinsenveien i målestokk 1:250.

Før rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra tunneleier.

7 Før igangsettingstillatelse

Plan for utgraving/spunting skal godkjennes av VAV før det gis igangsettingstillatelse.

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Løren aktivitetspark med flerbrukshall på gnr. 124/bnr. 199

8 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til første byggetrinn skal følgende tiltak være opparbeidet:

- Lille Løren park innenfor planområdet
- Gatetun innenfor planområdet

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg B3 eller B4 skal kjøreveg, fortau og annen veggrunn være opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg B3 skal torg 1 være opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg B4 skal torg 2 være opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse til siste byggetrinn skal barnehage være bygget i Bygg A1 og regulert uteområde til barnehagen være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.06.2019 sak 204. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.06.2019.

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjørnar Hagerup Nilssen
BØRSTEVEIEN 3

Dato: 16.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512257
8528116

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 539

Vi viser til bestilling av 20250515 for BØRSTEVEIEN 3.

GNR. 83 BNR. 539

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.10.2022.

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

839.3 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

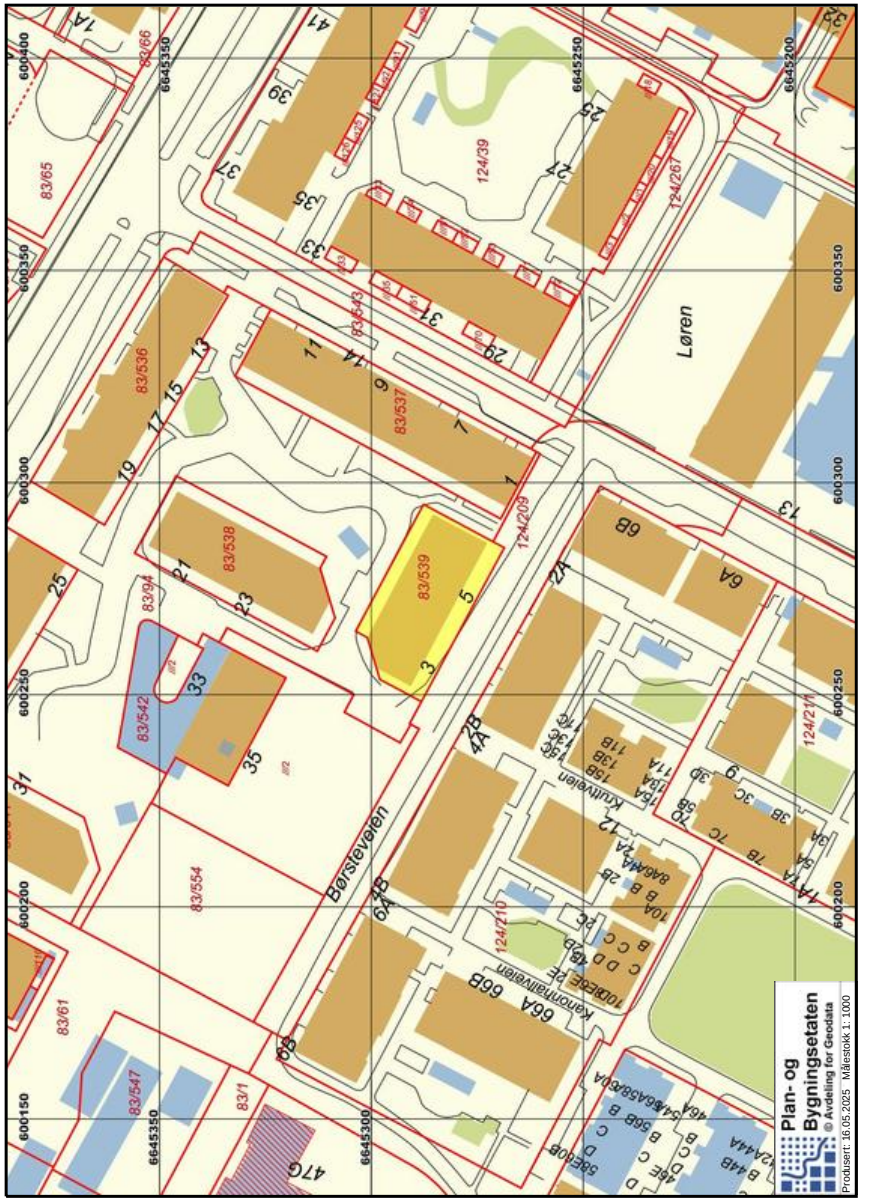
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 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 Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 34-0106/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Børsteveien 3 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 539 (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