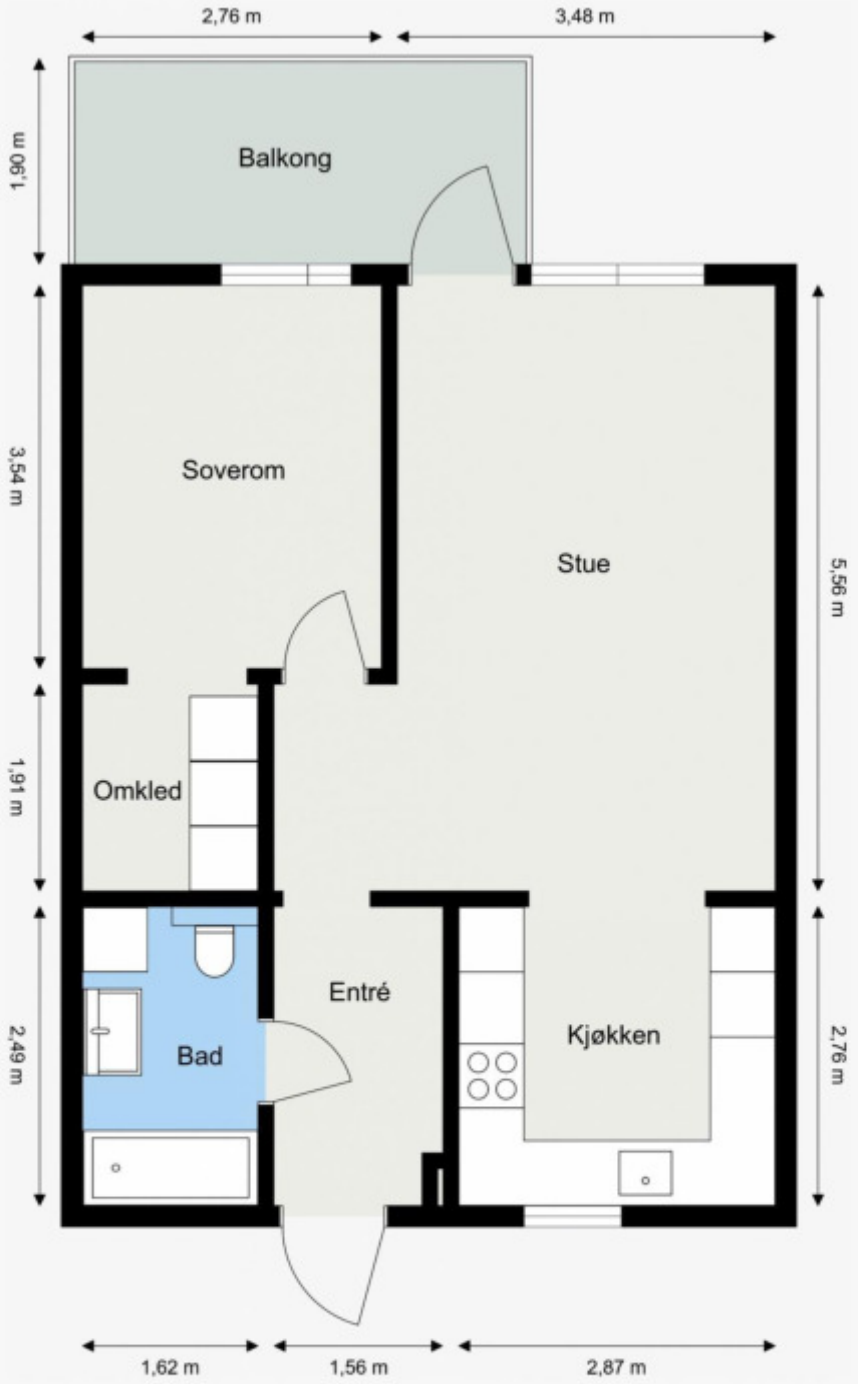
GRENSESTIEN 48B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Plantegning
Tilstandsrapport
Egenerklærings-skjema
Energiattest
Reguleringskart
Meglers verdivurdering
Husordensregler
Vedtekter
Meglerbrev
Innkalling generalfors.
Innkalling gf 2022
Protokoll ordinær gf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

PLANTEGNING



2. Etasje

Grensestien 48 B

taksator
Morten Sæther
Takstmann/Tømremester
www.taksator.no

Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling
Avvik kan forekomme

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Grensestien 48 B, 1251 OSLO
OSLO kommune
gnr. 191, bnr. 83
Andelsnummer 87

Areal (BRA): 2-roms leilighet med balkong i 2. etasje i flermannsbolig. 53 m²



Befaringsdato: 20.04.2023 **Rapportdato:** 29.04.2023 **Oppdragsnr.:** 20856-23127 **Referansenummer:** CE3456

Autorisert foretak: Taksator AS

Gyldig rapport
29.04.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.
Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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).

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.



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.



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.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



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

2 -roms andelsleilighet på Åsbråten utenfor Oslo. Solrikt og med fin utsikt mot nærmiljø.
Flermannsboligen er bygget i 1984. Leiligheten ligger i 2. etasje med utvendig bod ved inngangsparti og en ved bakkeplan.
En parkeringsplass i fellesanlegg medfølger.

Mekanisk avtrekk over tak eller til yttervegg .
Radiatorer og varmtvann tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, opplyst å være fra 2017.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Baderom opplyst å være modernisert i 2017 av forrige eier.
Flislagt baderom med gulvvarme.
Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Badekar med dusjdør , regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til balkong.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

2-roms leilighet med balkong i 2. etasje i flermannsbolig.

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	53	53	0
Sum	**53**	**53**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

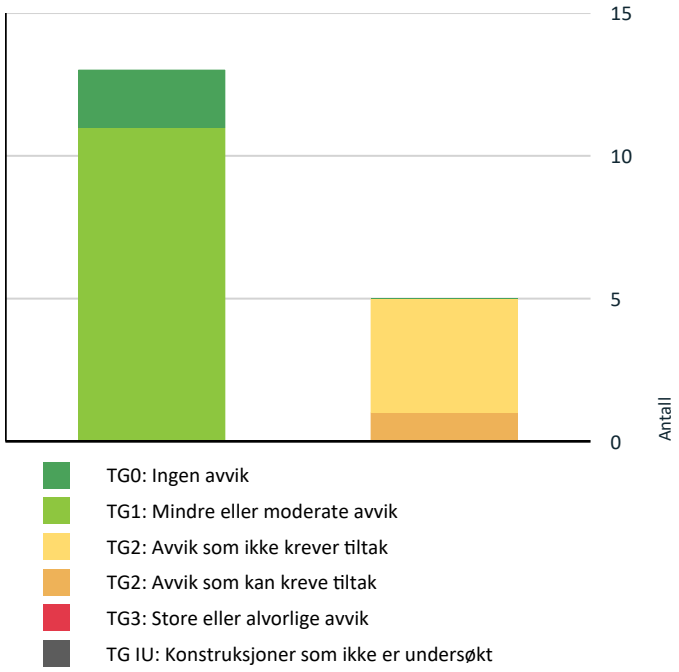
2-roms leilighet med balkong i 2. etasje i flermannsbolig.

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er Ikke tilgjengelig på internett.

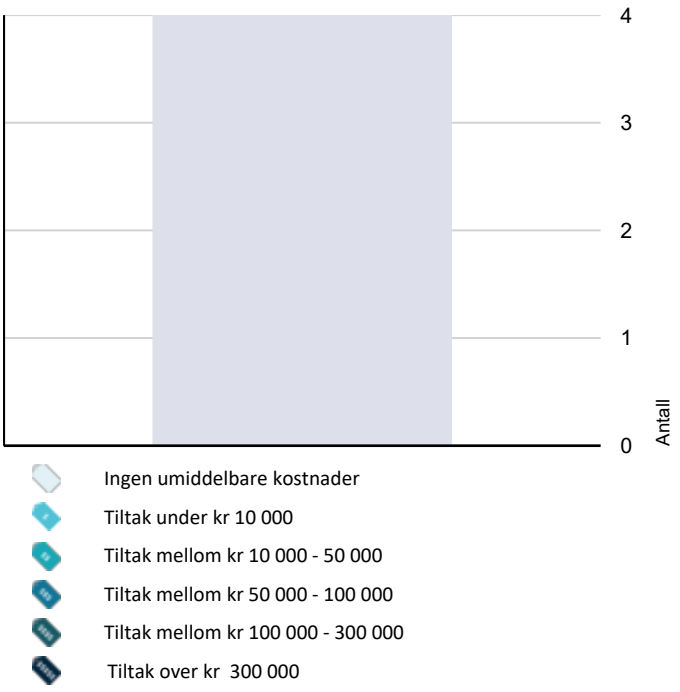
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Bruksareal (BRA) er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Sammendrag av boligens tilstand

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for og avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.
Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong i 2. etasje i flermannsbolig.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 20 mm på soverommet.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side

Det er påvist skader på innredning.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

På befaring ble det påvist hakk i heldekkende servant.

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I 2. ETASJE I



Byggeår
1984

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1983.
Vindu på kjøkkenet er opplyst å være 1994 i henhold til forrige rapport.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Dører

TG 1

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

–

Entrédør er opplyst å være fra 2017.

–

Begge dørene er byttet i regi av borettslaget.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjon.
Terrassebord som dekke.
Markise på vegg.
Stikkontakt på vegg.

–

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i malt betong med svalgang i trekonstruksjon ved inngangsparti.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Ytterveggenes fasader er forblendet med liggende malt kledningsbord.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.

–

Bygningen ble oppført i 1984 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Gulv:
Hovedsakelig laminat gulv.

Vegger:
Glatte malte veggflater.

Himling:
Glatte malte himlingsflater.
Downlights i alle rom.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

–

Noe knirk på soverom og kjøkkenet.
Ellers ingen unormale avvik registrert.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 20 mm på soverommet.

Tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TG 0

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

Innvendige dører

TG 1

Formpresset innerdører med 3 speil.
Dempelist i karm

–

På befaring ble det påvist noe slitasje på baderomsdør.
Bør byttes på sikt.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Garderobeskap uten fronter i omkledningsrom.

–

Luke i himling på omkledningsrom til mulighet for lagring på loft.
Kun luke, ingen stige/trapp er montert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet opplyses å være modernisert i 2017, i regi av forrige eier.
Opplyst av forrige eier:
Rørlegger skiftet sluk, rør, bad og toalett. Øystein Brændjord
la membran. Ufaglærte utførte arbeid med fliser og fall.
Fall er ikke gjort ordentlig og går ikke mot sluk.

Dokumentasjon på membran og rørlegger er forelagt takstmann.
Membran utført av: Øystein Brændjord og rørlegger : Total Mester Rør.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Overflater vegger og himling

TG 1

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,33 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 5 mm.
Dette er ikke innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett/badekar med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommets fall på gulv moderniseres.

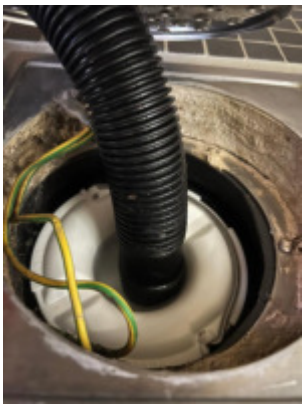
Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med klemring. synlig membran.
Sluk er plassert under badekar.

–

Det er påvist synlig membran klemt ved terskel.



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning TG 2

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Badekar med dusjvegg, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

_

Opplyst av eier:
2021: Satt inn nytt badekar med nytt dusjarmatur og vegghengt dusjvegg. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

På befaring ble det påvist hakk i heldekkende servant.

Tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Ventilasjon TG 1

Mekanisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte ved terskel.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

IKEA kjøkkeninnredning fra 2017, i regi av forrige eier.
Profilerte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i kompositt.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Avtrekk TG 1

Kjøkkenventilator (villa vent) over stekesone, med avtrekk via det mekaniske anlegget.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 1

I hovedsak vannrør av kobber. Mindre deler med PEX (varerør er ikke synlig).

_

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Avløpsrør TG 1

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Ventilasjon TG 1

Mekanisk avtrekksventilasjon, styrt fra kjøkkenventilator.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkkenventilator.

_

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

Varmesentral

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.
Gulvvarme (kabler) på bad.

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.

Sikringsskap lokalisert i entre/gang.
Automatsikringer og 6 fordelingskurser.

Hovedsikring og strømmåler plassert i felles tavle.

–

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

–

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5." Det anbefales at det foretas el-takst på anlegget / eller at elektriker kontaktes for kontroll, da takstmannen ikke har spesialkunnskap på dette området.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til
eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med
sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

–

Det anbefales på generelt grunnlagt at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

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)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2017, HMS elektro og Grensen Borettslag.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?

   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. 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?

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

2-roms leilighet med balkong i 2. etasje i flermannsbolig.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
2. Etasje	53	53	0	Entré/gang , Bad , Soverom , Omkledningsrom, Stue/kjøkken	
Sum	53	53	0		

Kommentar

Entré/gang, bad, omkledningsrom, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 8 m².
Mulighet for lagring på loft via luke i omkledningsrom.

–

Leiligheten disponerer 2 boder på ca. 2 m² og ca. 3 m².
En bod er rett utenfor inngangsdør og en er nede på bakkeplan.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er Ikke tilgjengelig på internett.

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: Opplyst av eier:

2021: Satt inn nytt badekar med nytt dusjarmatur og vegghengt dusjvegg.
Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2023	Morten Sæther	Takstingeniør
	Aud Christina Bjerén	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	83		0	37131.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grensestien 48 B

Hjemmelshaver
Grensen Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRENSEN BORETTSLAG	948310538		USBL - 22 98 38 00	Bjerén Aud Christina Henriette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
87	153 100	27 277	*31.12.2022*	29 266	*31.12.2022*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms andelsleilighet i 2. etasje i flermannsbolig.
Boligen ligger i et veletablert, barnevennlig og populært område bestående av blokk- og småhusbebyggelse på Holmlia.
Det er kort vei til barnehager, skoler alle trinn og Holmlia senter med alle sine servicetilbud og forretninger samt offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, tog og buss.
Kort vei til rekreasjonsområder ved fjorden eller i marka samt slalåmbakke og idrettsbane/-hall.
Det medfølger garasjeplass i lukket fellesgarasje, gjesteparkering på fellesområdet.

Om tomten

Felles eiet tomt på 31131.7 m².

Fellesområder med lekeplasser, grøntarealer og lekeplass samt asfalterte gang- og stikkveier.
En parkeringsplass i fellesanlegg medfølger, opplegg for montering av ladeboks.
Gjesteparkering.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.324, pr. md.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Grensen Borettslag består av 191 leiligheter fordelt på rekkehus og flermannsboliger. Første innflytting i borettslaget var i 1984.
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 948 310 538 og USBL er forretningsfører for borettslaget.
Borettslaget har egen hjemmeside: www.grensestien.no.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82260484	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2023	Utfylt av selger	Gjennomgått	0	Nei
Årsberetning/regnskap	24.04.2023	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	20.04.2023	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	24.04.2023	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	20.04.2023	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/CE3456

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	183230103

Adresse	Grensestien 48B		
Postnummer	1251	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år3mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Aud Christina H	**Selger1etternavn**	Bjerén

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Fra tidl. eier: Ikke riktig fall mot sluk på baderom.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Total Mester Rør og Øystein Brændjord

Redegjør for hva som er gjort og når: 2021: Satt inn nytt badekar med nytt dusjarmatur og vegghengt dusjvegg. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad. 2017: Fra tidl. eier: Rørlegger skiftet sluk, rør, bad og toalett. Øystein Brændjord la membran. Ufaglærte utførte arbeid med fliser og fall. Fall er ikke gjort ordentlig og går ikke mot sluk.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Total Mester Rør skiftet sluk. Øystein Brændjord la membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: NRC Gravco AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Kontroll: 13.05.2020: Vedlikeholdsspylt avløpsrør med varmt vann og roterende dyse på opplegg på kjøkken og sluk på bad.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 24.04.2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Gulvet knirker litt ved vegg til stue på soverom, og på kjøkken ved benk på høyre side.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Kanskje noe fukt i vegg ved døra i utvendig bod.

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Grensen Borettslag

Redegjør for hva som er gjort og når: Utskiftning av ytterdør og balkongdør sommeren 2017.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: HMS Elektro AS og Grensen Borettslag

Redegjør for hva som er gjort og når: Tidl. eier: HMS Elektro oppgraderte sikringsskapet og moderniserte det sommeren 2017. Vifteanlegget ble byttet i regi av borettslaget, sommeren 2020.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: For oppgradering av sikringsskapet.

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Har ikke eget ladeanlegg, men det er opplegg for dette i garasje og man kan bestille eget anlegg for dette, hvis ønskelig.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 24.04.2023

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Vet ikke

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 24.04.2023

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Bjerén, Aud Christina Henriette

Signert av

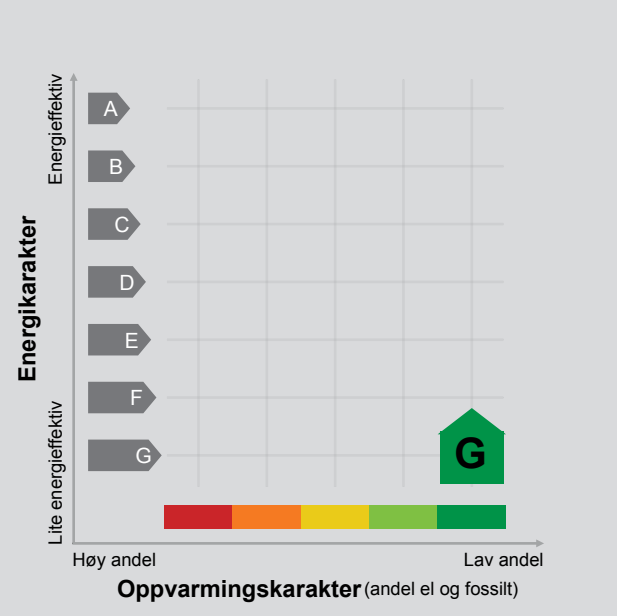
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.04.2023

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Grensestien 48B
Postnummer	1251
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80930240
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	e67b7f8e-e9e8-4276-9761-c446ae59b763
Dato	14.04.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

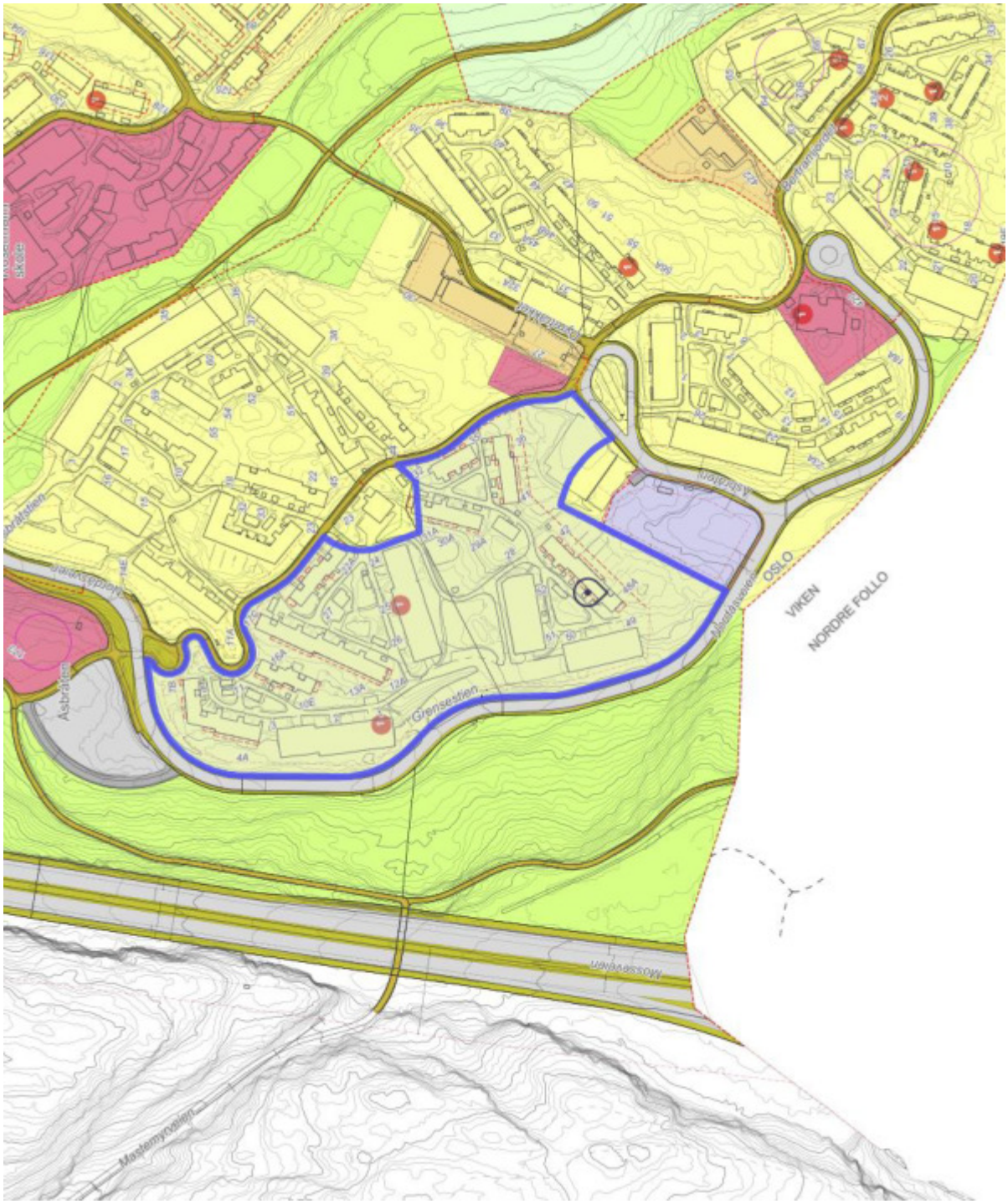
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 1,430 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

0 kWh elektrisitet	1,430 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

REGULERINGSKART


OSLO
VIKEN
NORDRE FOLLO
Grensestien
Asbråten
Mosseveien
Mastemyrveien

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GRENSESTIEN 48 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 06.05.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Petter Løsåmoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grensestien 48 B, 1251 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1982

GNR 191 BNR 83 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSBRÅTEN

Verdivurdert til

3 350 000

29 266	3 379 266	63 760
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	53 m²
BRA	53 m²
Byggeår	1982

Fellesutgifter	4 324
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dyretråkket 1 58 m² 1987 3. etg 1 sov	27.03.2023	2 990 000	**3 130 000**	95 765	3 225 765	**55 617**
2 Grensestien 51 60 m² 1983 2. etg 1 sov	26.09.2022	3 170 000	**3 251 000**	31 024	3 282 024	**54 700**
3 Dyretråkket 18 C 53 m² 1987 2. etg 1 sov	27.02.2023	3 190 000	**3 220 000**	97 067	3 317 067	**62 586**

Velholdt 2-roms med moderne løsninger. Baderom med dusjbadekar og moderne flisvalg.

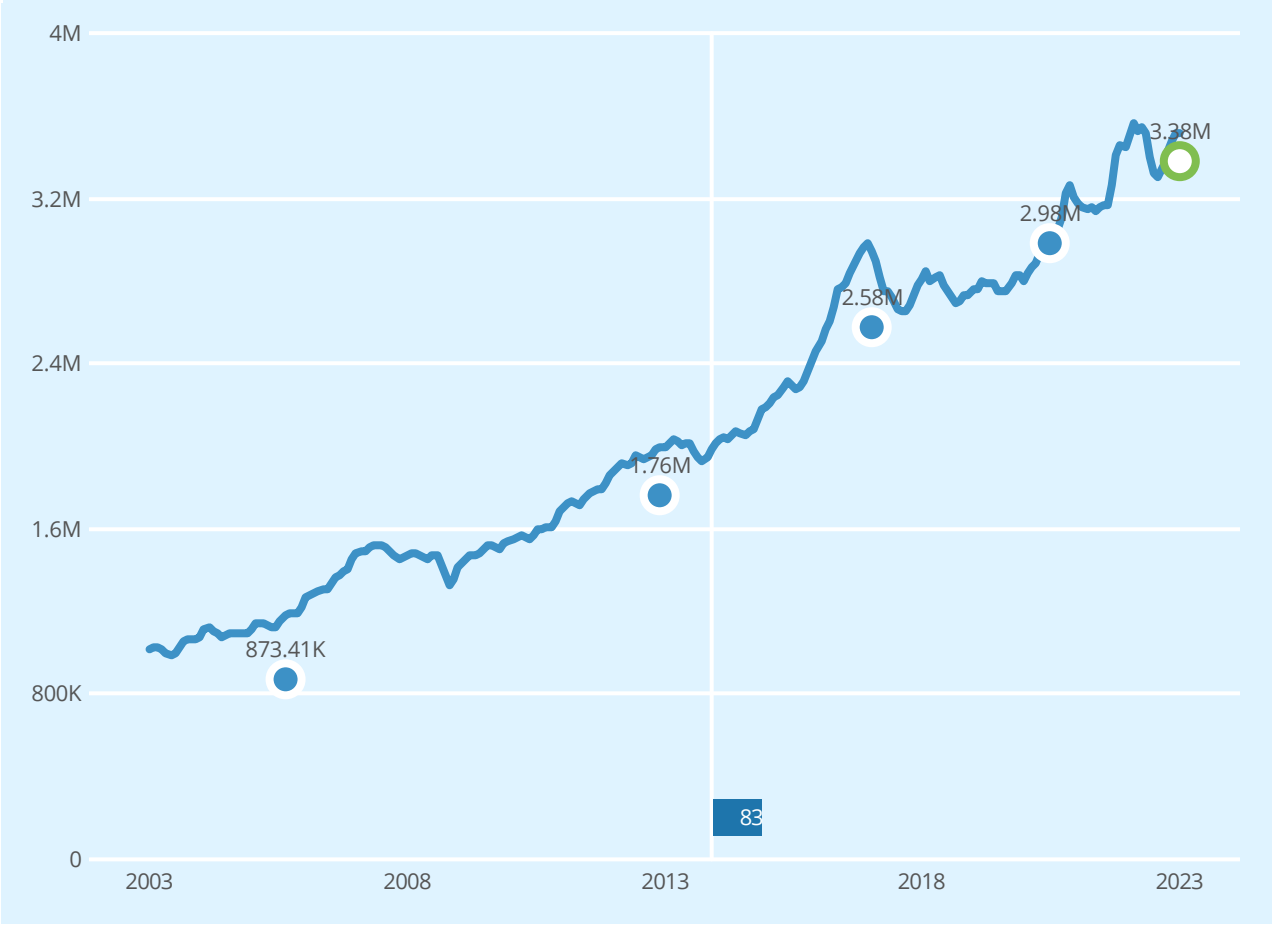
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1

2

3

4 Blokk

5 Blokk

6 Blokk

7 Garasje, anneks

+76 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.10.2020	26.10.2020	30.12.2020	2 750 000	2 950 000	32 685	2 982 685
25.03.2017	03.04.2017	18.05.2017	2 450 000	2 540 000	37 384	2 577 384
18.02.2013	26.02.2013	03.05.2013	1 490 000	1 720 000	42 323	1 762 323
19.08.2005	13.09.2005		730 000	750 000	123 408	873 408

Leiligheter til salgs i ÅSBRÅTEN grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3 855 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
7
dager

Leiligheter solgt i ÅSBRÅTEN grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

3.5M
3.4M
3 365 000 Salgspris i snitt
3 294 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

63 760 Grensestien 48 B Totalpris 3 379 266

54 063 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

51 183 ÅSBRÅTEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

GRENSEN BORETTSLAG

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

1. GENERELT

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

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

2. RO I LEILIGHETEN

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

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

3. RO PÅ UTEOMRÅDER

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

4. HUSDYRHOLD

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

5. HUSHOLDNINGSAVFALL

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

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

Forsøpling eller gjensetting av gjenstander i strid med dette, f.eks. på bakken utenfor søppelbod, er å betrakte som brudd på Husordensreglene, og opprydding/bortkjøring vil bli fakturert beboer. Det anmodes spesielt til de som lar barn gå ut med søppel om å følge opp at ikke ting gjensettes på bakken utenfor søppelbodene – det er de voksne som har ansvaret for at dette gjøres på riktig måte.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel midlertidig på verandaer, hageparseller eller i oppganger – alt skal kastes i søppelcontainerne.

Det henstilles også om at smårask og lignende kastes i de grønne søppelkassene som er satt opp til slikt rundt i laget.

6. RENHOLD

Renhold av gulv og trapper i blokkoppgangene blir i dag utført av et rengjøringsbyrå. Kostnaden for dette blir fordelt mellom leilighetene i hver oppgang og betales sammen med vanlige felleskostnader. Øvrig renhold og orden i oppgangene (f.eks. matter, reklamemateriell og aviser) er den enkelte beboers ansvar.

7. OPPBEVARING I OPPGANGENE

Det er ikke lov å hensette eller oppbevare ting i oppganger, trapper eller inngangspartier. Oppgangene er bl.a. rømningsvei ved brann og fremkommeligheten må derfor ikke hindres. Dette gjelder f.eks. sykler, akebrett og barnevogner.

8. HÆRVERK

Hærverk (tagging, ruteknusing etc.) vil bli anmeldt til politiet. Dersom slikt utøves av barn under 15 år blir er dette foreldrenes ansvar.

9. ANSVAR FOR BOMILJØ – FYSISK UTFOLDELSE

Alle beboere har ansvar for å ta vare på bomiljøet vårt.

Andelseieren må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

På tunene er det flere lekeplasser. Foreldre plikter å lære barna sine å ta vare på lekeapparater og lekeområder. Sanden skal være i sandkassene, ikke på gangveien eller foran inngangspartiene. Hjelp barna med å holde det ryddig og feie opp etter seg.

Ballspill eller bruk av rullebrett er ikke tillatt inne i boområdet.

Når det gjelder sykling og rulleskøyting må foreldre påse at barna lærer å avpasse farten etter ferdighetene. Den som kjører har alltid ansvaret for å vise hensyn til andre. Det oppfordres til at alle barn og voksne bruker hjelm ved sykling eller rulleskøyting.

10. DUGNADER

Hver vår og høst arrangerer vi felles dugnad der vi rydder på fellesområdene våre. Alle beboere plikter så langt det er mulig å stille opp på dugnadene og gjøre en innsats. Styret kan iverksette ulike tiltak dersom oppmøtet blir for dårlig.

11. VASKERIER OG TØRKING AV TØY

Vaskeriene skal brukes etter gjeldende regler som er angitt på oppslag i hvert enkelt vaskeri. Renhold av vaskeriene etter bruk er beboers ansvar. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere.

Bruk av vaskemaskiner og tørketromler krever bruk av polletter som må kjøpes hos Servicesentralen. Skadeverk på, eller forsøk på misbruk av, betalingssystemet er å betrakte som mislighold av andel.

Vaskeriene skal ikke brukes på juleaften etter kl 1700, 1. juledag, 1. påskedag, 1. pinsedag og 17. mai.

Tøy kan tørkes på balkongen dersom det ikke er til sjenanse for naboer, det vil si at tørkesnorer ikke skal være høyere enn balkongkant.

Lufting, risting eller banking av tepper fra veranda/balkong eller ut av vinduer er ikke tillatt. Slikt skal foregå på bakkeplan.

12. MARKISER

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er andelseiere ansvarlig for at det monteres forsvarlig, og ikke til fare eller sjenanse for naboer. Blomsterkasser i blokkene festes på innsiden av balkongkant. Farger og mønster på markiser bør i størst mulig grad tilpasses de farger og mønster som de nærmeste naboer har.

13. MOTORKJØRETØYER

Regler for bruk og parkering av motorkjøretøyer er gitt i eget trafikk- og parkeringsreglement.

14. PARABOLANTENNER

Alle beboere har TV-signaler fra en felles grunnpakke som er svært omfattende, og i tillegg tilgang til en rekke ekstra kanaler i form av betal-TV. Netteieren – beboereide Multinett AS – tilstreber at signalleverandørene skal ha et variert utvalg av TV-kanaler tilgjengelig slik at beboere normalt ikke skulle ha behov for mottak av satellittkanaler via parabolantenner.

Parabolantenner er ikke tillatt i borettslaget, men kan godkjennes i spesielle tilfeller etter søknad til styret og slike søknader behandles individuelt i hvert enkelt tilfelle.

Styret kan gi egne regler for parabolantenner.

15. INN- OG UTFLYTTING

Inn- og utflytting fra leiligheter skal ikke finne sted i tidsrommet da det skal være allmenn ro i borettslaget.

16. GRILLING

Grilling med kullgrill utgjør en stor brannfare og kan være til stor plage for naboer, spesielt allergikere. Grilling med kull og tennvæske er derfor ikke tillatt på borettslaget område med unntak av områder spesielt tilrettelagt for slikt.

På verandaer er det kun tillatt å bruke elektrisk grill.

Dersom beboer disponerer hageparsell eller terrasse kan det brukes gassgrill dersom dette skjer uten sjenanse for naboer eller brannfare.

17. INFORMASJON

Meldinger fra borettslagets styre, Åsbråten servicesentral eller fra Usbl, gjennom skriv utdelt til hver husstand eller som oppslag, gjelder på samme måte som Husordensreglene. Alle beboere plikter å lese slik informasjon og å ta vare på informasjonen.

Alle beboere skal ta vare på dette dokumentet og ha det tilgjengelig.

18. ANDRE REGLEMENTER

Styret kan utarbeide andre og mer spesifikke reglementer som er å betrakte som en del av disse husordensregler. Dette gjelder f.eks. Trafikk- og parkeringsreglement, Husdyrhold og Hageparseller.

19. GYLDIGHET

Disse husordensregler erstatter alle tidligere utgaver og gjelder inntil styret i borettslaget bestemmer noe annet.

VEDTEKTER

GRENSEN
BORETTSLAG

Vedtekter

for

Grensen borettslag Org. nr. 948 310 538,

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

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

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

No table of contents entries found.

INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, tilknytningsforhold og forretningsførsel

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

(3) Styret velger forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100,-.

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

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

opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune, og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem

hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Borettslaget skal holde vedlike:

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

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

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

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

6 ADGANG TIL Å ETABLERE HAGEANLEGG, TERRASSE ELLER ANDRE INSTALLASJONER

6-1 Privat hageparsell/uteplass/terrasse

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

6-2 Andre byggverk og installasjoner i hage

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

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

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

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

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

6-3 Fliser på betongstøp

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

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

6-4 Montering av gasskomfyr på kjøkken

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

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

7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

9 SIKRING OG OVERVÅKING AV FELLESAREALER

9-1 Overvåking med TV-kamera

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

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

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

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

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

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

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

9-2 Innleid vakttjeneste

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

10 STYRET OG DETS VEDTAK

10-1 Styret

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

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

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

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

10-2 Styrets oppgaver

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

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

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

10-3 Styrets vedtak

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

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

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

10-4 Representasjon og fullmakt

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

11 GENERALFORSAMLINGEN

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

11-5 Møteledelse og protokoll

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

11-6 Stemmerett og fullmakt

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

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk

særinteresse. I slike tilfeller skal det protokollføres at vedkommende ikke deltar i behandlingen av den aktuelle saken.

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

12-2 Taushetsplikt

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

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

12-3 Mindretallsvern

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

13 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

13-1 Vedtektsendringer

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

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

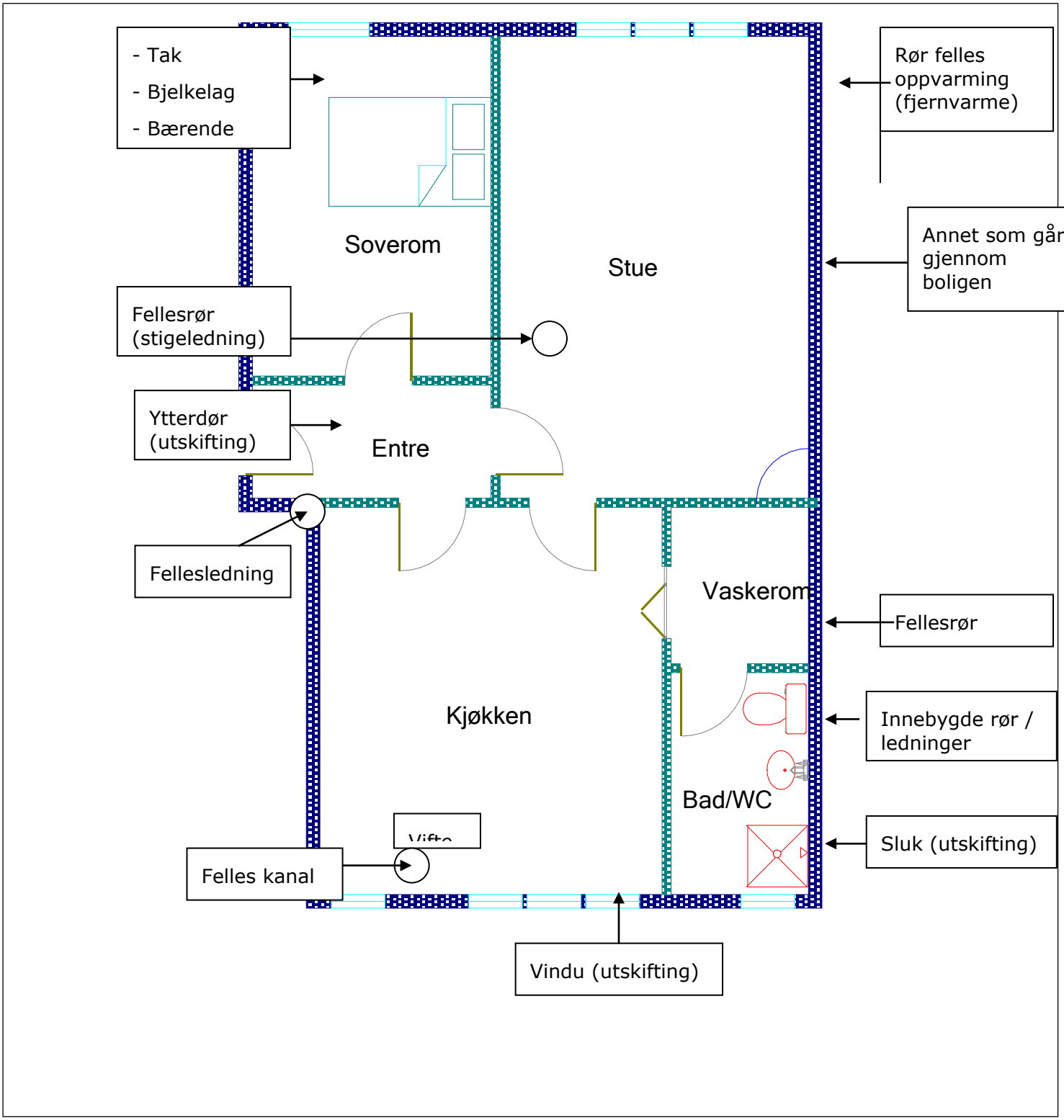
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

13-2 Forholdet til borettslovene

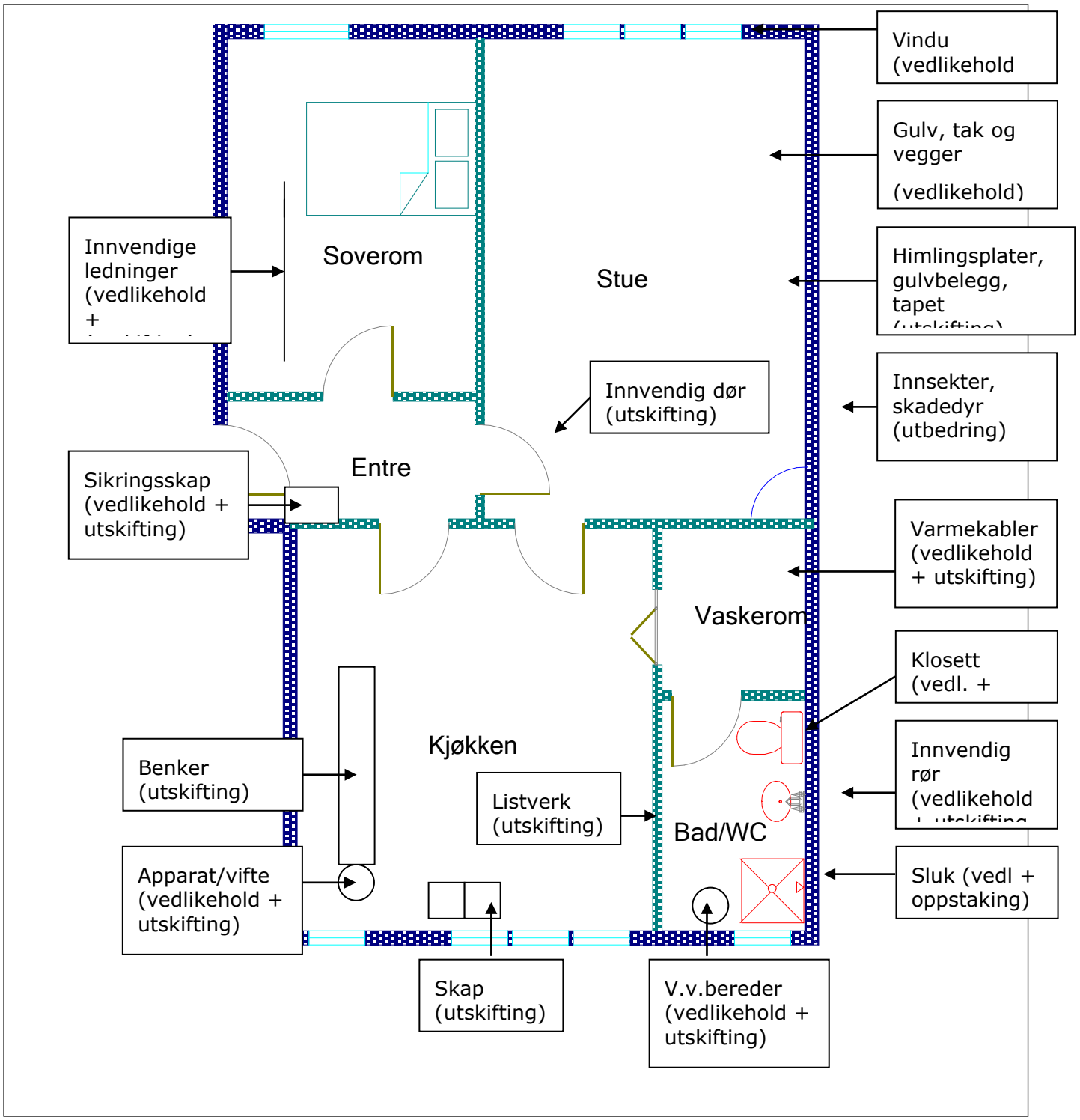
(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om Burettslag av 6.6.2003 nr 39 (Burettslova). Jfr. og Boligbyggelagsloven.

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

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



MEGLERBREV

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag		V³r ref.:	135/87	Fødselsdato eier:	18.09.1984
Grensestien 48 B		Type:	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO		Eiere:	Aud Christina Henriette Bjeren		
Organisasjonsnr:	948 310 538	Andelsnr:	87		

1: Fellesutgifter

Tot. innev. m³ ned: 4 324

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Felleskostnader	2 867
	Avdrag fellesl³n	99
	TV	289
	Renter fellesl³n	123
	Bredb³nd	147
Objekt:	BRENSEL, 135/87 (155 - 87)	799

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n)	29 266	Gjeld siste ³rsoppg.:	29 564
Klient ajourf. l³n:	7 343 466	Klient gj. s. ³rsoppg.:	7 418 291

Spesifikasjon av l³n:

Lå nenummer: 93727000192, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 17.04.2023: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 17.04.2023: 7 343 467

Andel av saldo: 29 267

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Beate Framdal
Adresse:	Grensestien 15 D
Postnr/-sted:	1251 OSLO
Telefon:	Mob.: 91552882
E-post:	styret@grensestien.no
Webside:	www.grensestien.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 17.04.2023

Utest³ende saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	29 564	Andre inntekter:	583
Annen formue:	27 277	Utgifter:	1 058		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinneliginnskudd:	153 100
Andelsnr:	87	Partialobligasjonsnr:	87

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1983
G³rds/bruksnr:	191/83
Bygningstype:	SH

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag	V³r ref.:	135/87	Fødselsdato eier: 18.09.1984
Grensestien 48 B	Type:	Borettslag tilknyttet	
1251 OSLO	Eiere:	Aud Christina Henriette Bjeren	
Organisasjonsnr: 948 310 538			

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	41250

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	82260484

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig				
Systemløs:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlemi Usbl				

Fasiliteter:

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld: Ikke vedtatt

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

Dyrehold: Må godkjennes av styret.

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

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

Styret valgte på styremøte i november 2021 å øke a konto brensel fra 1. januar 2022 med 7 %.

Husdyrhold: Se vedtekter/husordensregler for nærmere bestemmelser, eller kontakt styret

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

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag	V³r ref.:	135/87	Fødselsdato eier:	18.09.1984
Grensestien 48 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	Eiere:	Aud Christina Henriette Bjeren		
Organisasjonsnr: 948 310 538				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

INNKALLING GENERALFORS.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Grensen Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Utskifting av bom på Tun 3

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023
- 6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Utskifting av bom på Tun 3

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

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

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

Bakgrunn:

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

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

Styrets vurdering:

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

6.5 Valg av valgkomite

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	2 911 822	3 448 791
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 366 065	583 994
Tilbakefŋring av avskrivning	73 971	58 148
Kjŋp / salg anleggsmidler	-176 618	-939 759
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-339 874	-443 126
Endringer i andre langsiktige poster	43 104	203 774
B. ¡ rets endring disponible midler	966 649	-536 969
C. Disponible midler	3 878 471	2 911 822
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	31 920	0
Restansekonto	76 454	86 281
Mellomregning finansieringsforetak	4 580	38 095
Innkalt a`konto kapital	0	0
Andre kortsiktige fordringer	4 077	3 541
Andre forskuddsbet. kostnader	390 894	76 174
Driftskonto	3 457 495	2 901 365
Andre bankinnskudd	1 102 292	1 090 533
Leverandŋrer	-665 808	-526 910
P³ lŋpne renter langsiktig gjeld	-1 908	-1 106
Andre p³ lŋpte kostnader	-49 030	-7 833
P³ lŋpte energikostnader	-455 581	-720 543
Forskudd / overdekning	-16 914	-27 774
Disponible midler	3 878 471	2 911 822

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Grensen Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 146 183	12 830 402	13 041 777	13 138 351
Sum leieinntekt		13 146 183	12 830 402	13 041 777	13 138 351
Annen inntekt					
Tilskudd	2	150 000	0	0	0
Diverse inntekt	4	103 509	36 427	0	70 000
Sum annen inntekt		253 509	36 427	0	70 000
Sum inntekt		13 399 692	12 866 829	13 041 777	13 208 351
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	63 027	56 400	59 000	59 000
Styrehonorar	5	447 000	400 000	447 000	447 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	73 971	58 148	51 000	51 000
Driftskostnad					
Energikostnad	7	3 557 172	3 701 361	2 937 412	2 987 412
Kostnad eiendom/lokale	8	2 327 327	1 941 469	2 244 668	2 306 668
Kommunale avgifter/renovasjon	9	1 839 585	1 762 003	1 819 000	2 119 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	10	56 862	34 824	20 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	11	109 412	119 652	87 001	124 001
Reparasjon og vedlikehold	12	788 790	1 192 491	2 102 001	1 242 001
Revisjonshonorar		12 638	12 251	16 000	17 000
Forretningsførerhonorar		294 691	284 177	295 000	316 000
Andre honorar	13	212 586	307 225	208 000	210 000
Kontorkostnad		17 117	6 335	70 001	35 701
TV/bredb³ nd		1 052 037	937 544	962 364	970 000
Salg og reklamekostnad		0	0	4 000	4 000
Kontingent og gaver		59 700	61 074	62 000	62 000
Forsikring		869 838	791 516	830 000	967 000
Andre kostnader	14	78 760	84 177	121 500	121 500
Andel av driftskostnad i sameie	3	53 829	459 067	0	0
Sum kostnad		11 914 341	12 209 716	12 335 947	12 059 283
Driftsresultat		1 485 351	657 113	705 830	1 149 068
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		135 477	110 122	90 000	90 000
Andel av renteinntekt i sameie	3	10 740	6 993	0	0
Rentekostnad		265 488	190 235	179 000	331 562
Andel av rentekostnad i sameie	3	15	0	0	0
Netto finansposter		119 285	73 120	89 000	241 562
Årsresultat		1 366 065	583 994	616 830	907 506
Overført til/fra annen egenkapital		1 366 065	583 994	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 366 065	583 994	0	0

Balanse 2022 Grensen Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	2 328 461	2 328 461
Bygninger	6	86 859 972	86 859 972
P³ kostninger	6	0	782 046
Garasjer	6	2 978 500	2 978 500
Andre fellesanlegg	6	903 394	56 017
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 854 730	3 897 834
Andre driftsmidler	6	2 365 298	2 327 983
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	15	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	16	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		99 896 687	99 837 145
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		76 454	86 281
Kundefordringer		31 920	0
Andre kortsiktige fordringer	17	8 657	41 636
Forskuddsbetalte kostnader		390 894	76 174
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		4 559 787	3 991 898
Sum omlŋpsmidler		5 067 712	4 195 989
SUM EIENDELER		104 964 399	104 033 133

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

Sted:_____ Dato:_____

Beate Framdal
Styreleder

Øystein Sørensen
Nestleder

Steffan Sjøgren Harjo
Styremedlem

Rita Kristin Nilsen Krosl
Styremedlem

Bahar Assad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Konto 3690 Andre leieinntekter er vasketillegg.

Note 2 - Tilskudd

Gjelder tilskudd fra Oslo kommune og USBL's Bomiljŋfond.

Note 3 - Andeler i driftssameie

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

Borettslaget eier 33,33 % i driftssameie ¡ sbr³ ten. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne ihht eierprosent. Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

Note 4 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 5 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeeiendomı	Garasjer	Ny lekeplass	Ladestolper til EL-bil	Ladestoper og ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	175 048	75 569	82 291
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	35 011	37 785	42 709
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	21 006	11 335	12 500
Anskaffelses³ r :	1986	1983	1983	2014	2016	2016
Antatt levetid i ³ r :				10	10	10

	Fundament til ladestasjoner	Snppelmolokke	Fundament til Snppelmolokke	Gjesteparkering	Granittmur gjesterparkerin	Terrasse med rekkverk - tunet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	43 027	0	0	0	0	9 090
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	22 332	1 793 331	250 513	431 313	68 250	87 160
¡ rets avskrivninger :	6 536	0	0	0	0	6 417
Anskaffelses³ r :	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antatt levetid i ³ r :	10					15

	El-opplegg belysning parkering	Infrastruktur for elbillading		Infrastruktur for elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 464	782 046	0	0
¡ rets tilgang :	0	0	90 280	86 338
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 464	782 046	90 280	86 338
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	10 244	0	10 031	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	51 220	782 046	80 249	86 338
¡ rets avskrivninger :	6 146	0	10 031	0
Anskaffelses³ r :	2021	2021	2022	2022
Antatt levetid i ³ r :	10		3	

Borettslaget best³ r av 191 andeler, og en enhet i eie.
Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 191, b.nr 83 og 84 i Oslo kommune. Bygge³ r 1983/84. Eiertomt p³ 41 250 kvm..
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr.82260484.

Note 7 - Energikostnader

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

Note 8 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 755 000	1 506 668
6341 Brannalarm	39 649	0
6360 Annet renhold	55 826	25 462
6361 Fast renhold	140 868	96 785
6362 Skadedyrutryddelse	109 391	50 259
6364 Matteleie	19 955	7 800
6390 Andre driftskostnader	0	1 039
6391 Snøm³ king/strøing/feiing	6 255	8 662
6392 Containerleie/tømming	196 790	230 704
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 593	14 091
Sum	2 327 327	1 941 469

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

Note 9 - Kommunale avgifter

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

Note 10 - Lisenser, leie av maskiner ol.

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

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

Note 11 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	1 912	3 655
6525 IT utstyr	5 838	0
6540 Inventar	22 603	43 713
6550 LyspÅrer, lysrør, sikringer o.l.	0	10 829
6551 Nøkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	29 064	8 123
6552 Driftsmateriell	7 396	10 373
6583 IT-lisensavgift	42 600	42 960
Sum	109 412	119 652

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

Note 12 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	15 958	142 134
6602 Vedlikehold VVS	77 352	396 427
6603 Vedlikehold elektro	177 393	20 154
6607 Vedlikehold bad	0	13 750
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområ³de	109 659	203 053
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	80 017	16 994
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	170 323	180 216
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	0	43 904
6642 Snekkerarbeid	17 753	4 741
6643 Glassarbeid/Vindu	19 635	23 461
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	722	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	31 234
6648 Vedlikehold dører og porter	99 978	96 424
Sum	788 790	1 192 491

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.
Konto 6601 er gelenderlist.
Konto 6613 er service p³ avfallsbrønner, ³rskontroll lekeplass og vedlikehold snøppelbrønner.
Konto 6621 er service p³ ventillasjonsanlegg og reparasjon av porttelefoner.

Note 13 - Andre honorar

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

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

Note 14 - Andre kostnader

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

Konto 7717 Aktivitetstilskudd gjelder stŋtte til Barne- og Ungdomssenteret p³ Holmlia kr 47.520 og ¡ sbr³ ten beboerforening kr 14.850.

Note 15 - Aksjer og andeler

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

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige l³ n konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel i SŋndreHolmlia Fritidssenter p³ 410 aksjer p³ lydende kr. 1.000,-, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr. 10.000,-, da aksjenes reelle verdi l³ langt under p³ lydende.

Note 16 - Langsiktige fordringer

Konto 1390 Er nvesteringskapital til investering av ny marskinpark i ¡ sbr³ ten Sameie.

Note 17 - Andre kortsiktige fordringer

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

Konto 1570 er p³ lŋpte renteinnteker fra Klare Finans for 2022, som blir betalt til borettsalget i 2023.

Note 18 - Egenkapital

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

Note 19 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
L³ nenummer:	93727000192
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2014
Rentesats:	4.85 %
Betingelser:	Ny nedbetalingplan med nye forfall mottatt
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig l³ nebelŋp:	10 120 000
L³ nesaldo 01.01:	7 758 166
Avdrag i perioden:	339 874
L³ nesaldo 31.12:	7 418 292
Saldo 5 ³ r frem i tid:	5 782 154

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 93727000192	1	77 676	77 676
	11	42 402	466 422
	33	41 463	1 368 279
	9	41 122	370 098
	20	40 693	813 860
	18	40 433	727 794
	10	40 313	403 130
	4	39 303	157 212
	4	38 383	153 532
	9	37 983	341 847
	1	37 233	37 233
	2	36 803	73 606
	16	36 753	588 048
	4	35 584	142 336
	1	34 154	34 154
	1	33 004	33 004
	18	30 345	546 210
	20	29 565	591 300
	12	29 225	350 700
	5	28 375	141 875

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 P³ lŋpte energikostnader	455 581	720 543
2980 Andre p³ lŋpte kostnader	49 030	7 833
Sum	504 612	728 376

Konto 2937 er avsatt strŋm og fjernvarrmekostnad for desember 2022. Faktura har kommet i 2023.
Konto 2980 er avsetning for kostnad ¡ sbr³ ten sameie 2.halv³ r 2022.

Note 21 - Pantstillelser

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

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokfŋrt verdi fremg³ r av regnskapet
Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (p³ lŋpte ikke forfalt renter og omkostninger) som l³ ntaker m³ tte ha eller f³ overfor l³ ngiver.
Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 37.264.640,-.

Resultat og balanse med noter for Grensen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grensen Borettslag

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Grensen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

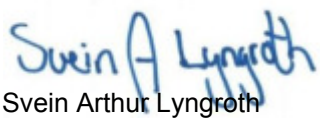
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

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

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

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

Oslo, 20. april 2023
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foreg³ende ³rsregnskap	1 700 228	2 045 667
B. Endring i arbeidskapital		
¡rets resultat	-129 314	-611 329
Tilbakefŋring av avskrivning	280 210	265 889
Kjŋp / salg anleggsmidler	-302 400	0
B. Endring arbeidskapital	-151 504	-345 439
C. Arbeidskapital	1 548 724	1 700 228
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omlŋpsmidler	2 194 380	3 342 179
Kortsiktig gjeld	-645 657	-1 641 952
C. Arbeidskapital	1 548 724	1 700 228

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 ¡ sbr³ten Sameie

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

Balanse 2022 ¡ sbr³ ten Sameie

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	426 877	426 877
Garasjer	4	190 610	190 610
Andre fellesanlegg	4	83 233	83 233
Andeler anleggsmiddel i sameie		8 907 563	8 907 563
Andre driftsmidler	4	2 187 299	2 165 109
Sum anleggsmidler		11 795 582	11 773 392
Omlŋpsmidler			
Diverse varebeholdninger		281 974	258 219
Fordringer			
Kundefordringer		0	104 500
Andre kortsiktige fordringer	13	152 962	498 953
Forskuddsbetalte kostnader		39 653	39 126
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 719 791	2 441 382
Sum omlŋpsmidler		2 194 380	3 342 179
SUM EIENDELER		13 989 962	15 115 571

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

Sted:_____ Dato:_____

Daniel Walter
Styreleder

John Petter Reinertsen
Nestleder

Beate Framdal
Styremedlem

Ramia Riad Abdelhak
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 er netto saldo konto 4010 Innkjnp av varer for videresalg. Salget har oversteget ³rets innkjnp av varerer og den negative saldone behandles derfor som andre driftsintekter.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	2 652 470	2 608 062
5102 Overtid fra lønnssystemet	12 708	8 130
5120 Timelønn fra lønnssystemet	10 575	0
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	69 000	63 000
5150 P³ lønne feriepenger	353 131	343 621
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	11 944	9 940
5280 Andre fordeler fra lønn	4 758	17 568
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-16 702	-27 508
5360 Honorarer fra lønnssystemet	8 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	436 080	424 347
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	49 791	48 451
5424 AFP pensjon	62 784	57 825
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	3 828	1 926
5600 Gruppelivsforsikring	12 685	9 940
5635 Yrkesskadeforsikring	26 022	24 806
5753 Tjenestepensjon OTP	72 093	64 261
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-24 068	0
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	-24 068	-8 737
5802 Aga grl sykelønn	24 068	8 737
5830 Refusjon feriepenger fra lønnssystemet	0	-8 737
5910 Kantinekostnader	25 081	18 711
5965 Arbeidstøy	16 333	39 727
5990 Andre personalkostnader	7 438	373
5995 Andre sosiale kostnader	1 050	0
5996 Velferdsutg./arbeidsmiljø	27 720	9 871
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	212 500	189 500
Sum	4 035 221	3 903 813

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 5

Styremedlemmer har f³tt utbetalt honorar i henhold til vedtak p³ ³rsmøte i 2022. Styretsleder er honorert med fast beløp per m³nedi henhold til kontrakt.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Toyota varebil	Ventilasjonsanl G.Vest U+1.	Ventilasjonsanl G.Vest U+1.	Ventilasjonsanl G.Vest U+1.	Arbeid Vent.anlegg G.Vest	WL25 Hjullaster
Anskaffelseskost pr.01.01 :	240 100	357 500	357 500	1 250	87 960	518 750
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	240 100	357 500	357 500	1 250	87 960	518 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	240 100	188 680	186 694	652	46 423	198 854
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	0	168 820	170 806	598	41 537	319 896
¡ rets avskrivninger :	0	23 833	23 833	83	5 864	51 875
Anskaffelses³r :	2012	2015	2015	2015	2015	2019
Antatt levetid i ³r :	7	15	15	15	15	10

	Grendehus Vest	Kontor Servicesentrale	Butikklokale ¡ sbr³ten	WL 25 Hjullaster - II	Husqvarna P520D Klipp/snnj	WN Hjullaster m/utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 060 437	1 699 198	4 147 928	586 250	190 000	715 474
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 060 437	1 699 198	4 147 928	586 250	190 000	715 474
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	200 302	58 583	190 793
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	3 060 437	1 699 198	4 147 928	385 948	131 417	524 681
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	58 625	19 000	71 547
Anskaffelses³r :	1987	1987	1987	2019	2019	2020
Antatt levetid i ³r :				10	10	10

	Bnrste til Husqvarna P520D	Feiekost til WN hjullastere	Ford Transit Connect	Strnkasse til hjullaster	Tomter / eiendom	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 999	36 600	0	0	426 877	190 610
¡ rets tilgang :	0	0	249 900	52 500	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 999	36 600	249 900	52 500	426 877	190 610
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 500	10 457	13 883	438	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	44 499	26 143	236 017	52 063	426 877	190 610
¡ rets avskrivninger :	6 000	5 229	13 883	438	0	0
Anskaffelses³r :	2020	2020	2022	2022	1987	1987
Antatt levetid i ³r :	10	7	3	10		

	Bygningsmessi anlegg	Rullgittter p³kostninger	Inventar /innredning	Gjerdesag
Anskaffelseskost pr.01.01 :	83 233	84 875	241 733	18 500
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	83 233	84 875	241 733	18 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	241 733	18 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0

Note 4 - Varige driftsmidler

Bokfnrt verdi pr.31.12:	83 233	84 875	0	0
Anskaffelses³r:	1987	2008	1997	2001
Antatt levetid i ³r:			10	10

Note 5 - Energikostnader

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

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Konto 6300 Leiekostnader lokaler er leie av carport og 2 garasjeplasser i Dyretr³kket Borettslag.
Konto 6343 Serviceavtaler gjelder serviceavtale for hjertestarter som er plassert p³ torvet.
Konto 6360 Annet renhold gjelder renhold av grendehus Vest.

Note 7 - Kommunale avgifter

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

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

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

Konto 6400 Leie maskiner gjelder leie av kontormaskin til servicesentralen.

Note 9 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

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

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

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	0	8 094
6602 Vedlikehold VVS	8 063	81 120
6603 Vedlikehold elektro	62 413	69 210
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	19 193	27 495
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	12 189	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	13 424	179 646
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	239 375	477 029
Sum	354 655	842 594

De stŋrste postene under reparasjon og vedlikehold er:
Konto 6603 Vedlikehold elektro som gjelder innkjŋp og montering av ladestasjon for elbil, reparasjon av uteblysning, bytte av armaturer i verksted og feilsŋking ved jordfeil.
Konto 6650 P³ kostning/Rehabilitering/investering som er kostnader fratrukket tilskudd fra Oslo Kommune, ang³ ende oppussing og etablering av Storstue for utleie i grendehus Vest. Kostnad kr 851 875 og tilskudd kr 612 000.

Note 11 - Andre honorarer

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

Konto 6714 gjelder utfŋring av lŋnnskjŋringer i 2022, kr 33 625, og honorar for diverse fakturering og oppfŋlging kr 1313.

Note 12 - Andre kostnader

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

Konto 7771 Andre gebyrer er gebyr p³ vippsinnbetalinger, og konto 7790 Andre kostnader er kostnader i forbindelse med rekruttering av ny Driftsleder for servicesentralen.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

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

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer er p³ lŋpte renteinntekter fra Klare Finans AS for 2022, som kommer til utbetaling i januar 2023, kr 667, og avsatt belŋp for fakturering av varer og tjenester til borettslagene per 31.12.22, til sammen kr 152 294. Fakturaene utstedes i januar 23, men inntekt avsettes i regnskpet for 2022.

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - Langsiktig gjeld

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 P³ lŋpte energikostnader	12 000	7 900
2941 Skyldige feriepenger fra lŋnnssystemet	305 435	343 622
2980 Andre p³ lŋpte kostnader	0	5 873
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	270 600
Sum	317 435	627 995

Resultat og balanse med noter for Åsbråten Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbråten Sameie

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

Årsmelding 2022 - Grensen Borettslag

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

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

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

Styret i Grensen Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Avvik utbedres av EL-Kontakten som er autorisert elektrofirma.

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

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

Styrets arbeid

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

Økonomi

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

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

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

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

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

Tun 1:

Grensestien 3, 59 kvm, solgt for 3 225 000

Tun 2:

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

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

Tun 4:

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

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

I tillegg har det vært tre familieoverføringer.

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

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

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

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

Brannsikkerhet

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

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

Annet vedlikehold

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

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

Garasjeportene

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

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

Postkasse-aksjonen

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

Husordensregler

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

Utvikling av bomiljøet

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

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

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

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

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

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

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

Fellesen - nytt tilbud

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

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

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

Dugnader

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

Grøntgrupper og tunkontakter

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

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

tunkontakten har forankring i styret.

Styret har ikke lykkes i å etablere en Grøntgruppe. Det er noen andelseiere som tar ansvar

for eget tun og bidrar med klipping av trær, og all takk til dem.

Informasjon

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

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

Særskilt viktige informasjonsskriv legges i postkassene når det er behov.

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

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

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

Styretelefon

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

Vaktmester og renholdstjenester

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

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

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

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

Trappevask

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

Styrekontor

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

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

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

Barne- og ungdomssenteret på Holmlia - BUSH

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

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

Se også nettsidene deres: bush.no

Multinett AS

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

Åsbråten beboerforening

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

Varamedlem Marius Solgård Møller representerer Grensen borettslag.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

INNKALLING GF 2022

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Grensen Borettslag

Tid og sted: Onsdag 04.05.2022 kl. 18:00 - Kinosalen til Barne-og ungdomssenteret på Holmlia - BUSH i Dyretråkket 30

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Omregulering av gjesteplasser til faste parkeringsplasser

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 04.05.2022 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eiere.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling onsdag 04.05.2022:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes

3. Årsmelding 2021

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 447 000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Honoraret gjelder for styreperioden 2021/2022 og kostnadsføres i i regnskapet for 2022. Styrehonoraret har vært stått stille siden 2016.

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

5. Andre saker

5.1 Omregulering av gjesteplasser til faste parkeringsplasser

Grensen Borettslag har 161 garasjeplasser og 38 parkeringsplasser ute på fellesområdet. Disse fordeler seg slik:
- 1 gjesteplass reservert forflytningshemmede
- 16 utleieplasser reservert andelseiere uten fast garasjeplass
- 21 gjesteplasser

Mangelen på uteplasser til andelseiere gjør at det er omlag to års ventetid for å få uteplass. I henhold til borettslagets trafikk-og parkeringsbestemmelser, prioriteres andelseiere som ikke har garasjeplass eller uteplass fra før.

Forslagstiller: Styret

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å omregulere tre av gjesteparkeringsplassene til utleieplasser for borettslaget, samt at styret heretter regulerer parkeringsplassene på den måten som styret finner at det er behov for til enhver tid.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å omregulere tre av gjesteparkeringsplassene til utleieplasser for borettslaget, samt at styret heretter regulerer parkeringsplassene på den måten som styret finner at det er behov for til enhver tid.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Beate Framdal

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Øystein Sørensen
Styremedlem, Bahar Assad

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag:

Varamedlem, Marius Møller Solgård
Varamedlem, Unni Johansen
Varamedlem, Himmet Dogan
Varamedlem, Silje Marie Bunæs
Varamedlem:

Forslag til vedtak: tyremedlem, Bahar Assad
Styremedlem, Steffan Sjøgren Harjo

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	3 448 791	2 575 133
B. Endring i disponible midler		
¡ rets resultat	583 994	1 863 156
Tilbakefŋring av avskrivning	58 148	51 377
Kjŋp / salg anleggsmidler	-939 759	-68 250
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-443 126	-318 836
Endringer i andre langsiktige poster	203 774	-653 788
B. ¡ rets endring disponible midler	-536 969	873 659
C. Disponible midler	2 911 822	3 448 791
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	4 195 989	3 993 537
Kortsiktig gjeld	-1 284 166	-544 746
C. Disponible midler	2 911 822	3 448 791

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2021 Grensen Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 830 402	13 021 077	12 846 965	13 041 777
Sum leieinntekt		12 830 402	13 021 077	12 846 965	13 041 777
Annen inntekt					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	0	53 022	0	0
Diverse inntekt	3	36 427	36 972	0	0
Sum annen inntekt		36 427	89 993	0	0
Sum inntekt		12 866 829	13 111 070	12 846 965	13 041 777
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	56 400	56 400	59 000	59 000
Styrehonorar	4	400 000	400 000	400 000	447 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	58 148	51 377	51 000	51 000
Driftskostnad					
Energikostnad	6	3 701 361	1 745 147	2 731 600	2 937 412
Kostnad eiendom/lokale	7	1 941 469	2 001 874	2 318 667	2 244 668
Kommunale avgifter/renovasjon	8	1 762 003	1 739 062	1 759 000	1 819 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	34 824	34 986	20 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	119 652	60 478	84 000	87 001
Reparasjon og vedlikehold	11	1 192 491	2 409 949	2 285 000	2 102 001
Revisjonshonorar		12 251	11 965	16 000	16 000
Forretningsførerhonorar		284 177	277 517	279 000	295 000
Andre honorar	12	307 225	248 704	225 000	208 000
Kontorkostnad		6 335	24 801	17 000	70 001
TV/bredb³ nd		937 544	1 167 805	962 364	962 364
Salg og reklamekostnad		0	0	4 000	4 000
Kontingent og gaver		61 074	60 724	62 000	62 000
Forsikring		791 516	732 649	804 000	830 000
Andre kostnader	13	84 177	95 317	165 500	121 500
Andel av driftskostnad i sameie	2	459 067	0	34 185	0
Sum kostnad		12 209 716	11 118 754	12 277 316	12 335 947
Driftsresultat		657 113	1 992 316	569 649	705 830
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		110 122	94 133	75 000	90 000
Andel av renteinntekt i sameie	2	6 993	7 432	0	0
Rentekostnad		190 235	230 725	187 000	179 000
Netto finansposter		73 120	129 160	112 000	89 000
Årsresultat		583 994	1 863 156	457 649	616 830
Overført til/fra annen egenkapital		583 994	1 863 156	0	0
SUM OVERFØRINGER		583 994	1 863 156	0	0

Balanse 2021 Grensen Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	2 328 461	2 328 461
Bygninger	5	86 859 972	86 859 972
P³ kostninger	5	782 046	0
Garasjer	5	2 978 500	2 978 500
Andre fellesanlegg	5	56 017	77 022
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 897 834	4 101 608
Andre driftsmidler	5	2 327 983	2 207 411
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	15	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		99 837 145	99 159 308
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		86 281	72 688
Andre kortsiktige fordringer	16	41 636	11 919
Forskuddsbetalte kostnader		76 174	67 168
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		3 991 898	3 841 762
Sum omløpsmidler		4 195 989	3 993 537
SUM EIENDELER		104 033 133	103 152 845

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 900	19 900
Sum innskutt egenkapital		19 900	19 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		57 706 701	57 122 707
Sum opptjent egenkapital		57 706 701	57 122 707
Sum egenkapital	17	57 726 601	57 142 607
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	18	7 758 166	8 201 292
Borettsinnskudd		37 264 200	37 264 200
Sum langsiktig gjeld		45 022 366	45 465 492
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		27 774	29 406
Leverandørgjeld		526 910	231 851
Påløpne renter		1 106	41 074
Annen kortsiktig gjeld	19	728 376	242 415
Sum kortsiktig gjeld		1 284 166	544 746
Sum gjeld		46 306 532	46 010 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 033 133	103 152 845
Pantstillelser	20	45 022 366	45 465 492

Sted:_____ Dato:_____

Beate Framdal
Styreleder

Øystein Sørensen
Nestleder

Steffan Sjøgren Harjo
Styremedlem

Rita Kristin Nilsen Krosl
Styremedlem

Bahar Assad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Belastning og bokfŋring av terminforfall fra Handelsbanken med fast forfall den 15,01, 15.04, 15.07 og 15.10, gjŋres n³ den 30 i m³ neden fŋr.
Dette gjŋres for at disponible midler p³ rapporteringstidspunktene skal gi riktig likvditet i borettslaget.
Som en fŋlge av endringen i innholder ³ rsregnskapet for 2021 en ekstra terminbelastning.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 632 428	8 632 428
3609 Leie parkering	48 620	23 925
3614 Brenselsinntekter	2 511 588	2 511 588
3617 Leietillegg Kabel-TV	945 648	1 131 912
3618 Leietillegg strŋm	26 400	25 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	185 664	243 864
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	356 574	328 680
3690 Andre leieinntekter	123 480	123 480
Sum	12 830 402	13 021 077

Konto 3690 Andre leieinntekter er vasketillegg.

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2021	2020
3987 Netto overskudd driftssameie	0	53 022
6394 Netto underskudd driftssameie	459 067	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	6 993	7 432
Sum	452 074	-60 454

Borettslaget eier 33,33 % i driftssameie ¡ sbr³ ten. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne ihht eierprosent. Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3957 Nŋkkelsalg	0	1 050
3990 Andre driftsinntekter	36 427	35 922
Sum	36 427	36 972

Konto 3990 er inntekt for utleie av plass for basestasjon til teleselskap for 2021.

Note 4 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	56 400	56 400
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	400 000	400 000
Sum	456 400	456 400

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeeiendomı	Garasjer	Ny lekeplass	Ladestolper til EL-bil	Ladestoper og ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	154 042	64 233	69 791
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	56 017	49 120	55 209
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	21 006	11 335	12 500
Anskaffelses³ r :	1986	1983	1983	2014	2016	2016
Antatt levetid i ³ r :				10	10	10

	Fundament til ladestasjoner	Snppelmolokke	Fundament til Snppelmolokke	Gjesteparkering	Granittmur gjesterparkerin	Terrasse med rekkverk - tunet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	0
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	96 250
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	36 492	0	0	0	0	2 674
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	28 867	1 793 331	250 513	431 313	68 250	93 576
¡ rets avskrivninger :	6 536	0	0	0	0	2 674
Anskaffelses³ r :	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antatt levetid i ³ r :	10					15

	El-opplegg belysning parkering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
¡ rets tilgang :	61 464
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 464
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 098
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	57 366
¡ rets avskrivninger :	4 098
Anskaffelses³ r :	2021
Antatt levetid i ³ r :	10

Borettslaget best³ r av 191 andeler, og en enhet i eie.
Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 191, b.nr 83 og 84 i Oslo kommune. Bygge³ r 1983/84. Eiertomt p³ 41 250 kvm..
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr.82260484.

Note 6 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strŋm- og energikostnader	251 305	181 165
6260 Fjernvarme	3 450 056	1 563 983
Sum	3 701 361	1 745 147

P³ grunn av unormalt hŋye strŋmpriser p³ slutten av 2021, er strŋm/fjernvarme kostnad ŋkt betydelig.

Boligselskapet har f³tt refundert noe av sine strŋmkostnader direkte p³ desember faktura fra strŋmleverandŋren, men fjernvarmeleverandŋren har ikke hensyntatt kompensasjon for desember 2021.
Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 506 668	1 560 000
6360 Annet renhold	25 462	7 317
6361 Fast renhold	96 785	131 244
6362 Skadedyrutryddelse	50 259	47 482
6364 Matteleie	7 800	0
6390 Andre driftskostnader	1 039	0
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	8 662	7 665
6392 Containerleie/tŋmming	230 704	232 344
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	14 091	15 823
Sum	1 941 469	2 001 874

Note 8 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	1 762 003	1 739 062
Sum	1 762 003	1 739 062

Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6400 Leie av maskiner	21 699	21 861
6420 Leie av datautstyr	13 125	13 125
Sum	34 824	34 986

Konto 6400 er leie av kontormaskin til styrerommet og konto 6420 er lisenskostnad for Bevar HMS og Bevar Vedlikeholdsplan for 2021.

Note 10 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktŋy og redskaper	3 655	565
6525 IT utstyr	0	3 497
6540 Inventar	43 713	0
6541 Kontormaskiner	0	1 198
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	10 829	6 153
6551 Nŋkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	8 123	5 191
6552 Driftsmateriell	10 373	1 274
6583 IT-lisensavgift	42 960	42 600
Sum	119 652	60 478

Konto 6540 er mŋbler, hvitevarer, og diverse utstyr til gjestehuset.
Konto 6552 er batterier, iSekk, pussesand, diverse trematerialer, gipsplater, skruer og vannbrett.
Konto 6583 er lisens for ASP-dataplattform til styrerommets PC.

Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	142 134	48 728
6602 Vedlikehold VVS	396 427	281 350
6603 Vedlikehold elektro	20 154	158 149
6607 Vedlikehold bad	13 750	0
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	203 053	142 617
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	16 994	17 416
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	180 216	896 941
6630 Egenandel forsikring	20 000	70 000
6641 Malerarbeider	43 904	8 979
6642 Snekkerarbeid	4 741	6 763
6643 Glassarbeid/Vindu	23 461	66 745
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	338 563
6646 Mur, betong og grunnarbeid	31 234	0
6648 Vedlikehold drŋrer og porter	96 424	355 769
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	17 930
Sum	1 192 491	2 409 949

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.
Konto 6601 er fasadevask og utskifting av furustolpe og laminatgulv.
Konto 6602 er ³ pning av tette avlŋp, tŋmming og rensing av rŋr og kum, utskting av stoppekraner, reparasjon av radtorer, bytte av sluk.
Konto 6613 er service p³ avfallsbrŋnner, felling av bjŋrk, utskifting av lekeappprater, ³ rskontroll lekeplass, og fjerning av diverse vegitasjon.
Konto 6621 er service p³ ventillasjonsanlegg, utskifting av aggregat, tŋmming av overvannskummer og reparasjon av porttelefoner.

Note 12 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfŋrer	11 586	12 301
6720 Juridisk honorar	12 344	13 702
6730 Teknisk honorar	79 266	14 513
6750 Vakthold	204 030	208 188
Sum	307 225	248 704

Konto 6714 er honorar fra forretningsfŋrer for godkjenning av andelseiere og utstedelse og utsendelse av innkalling til ³rsmŋte.
Konto 6720 er juridisk bistand i forbindelse med fuktskade i v³trom.

Note 13 - Andre kostnader

	2021	2020
7717 Aktivitetstilskudd	77 220	77 220
7718 Fellesarrangement	1 174	5 404
7719 MŋIter, div. styret	114	1 723
7720 Generalforsamling/¡ rsmŋte	0	2 540
7770 Betalingskostnader	1 251	1 436
7772 Omkostninger inkasso	0	4 895
7773 Omkostninger innkreving	3 333	2 113
7790 Andre kostnader	1 090	-9
7795 Husleietap	-4	-4
Sum	84 177	95 317

Konto 7717 Aktivitetstilskudd gjelder stŋtte til Barne- og Ungdomssenteret p³ Holmlia kr 47.520 og ¡ sbr³ten beboerforening kr 29.700, og konto 7790 Andre kostnader er frakt av varer fra leverandŋr.

Note 14 - Aksjer og andeler

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

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige l³n konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel i SŋndreHolmlia Fritidssenter p³ 410 aksjer p³ lydende kr. 1.000,-, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr. 10.000,-, da aksjenes reelle verdi l³ langt under p³ lydende.

Note 15 - Langsiktige fordringer

Konto 1390 Er nvesteringskapital til investering av ny marskinpark i ¡ sbr³ten Sameie.

Note 16 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	38 095	11 919
1570 Andre kortsiktige fordringer	3 541	0
Sum	41 636	11 919

Konto 1570 er p³ lnpte renteinnteker fra Klare Finans for 2021, som blir betalt til borettsalget i 2022.

Note 17 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 900	0	19 900
Sum innskutt egenkapital	19 900	0	19 900
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	57 122 707	583 994	57 706 701
Sum opptjent egenkapital	57 122 707	583 994	57 706 701
Sum egenkapital	57 142 607	583 994	57 726 601

Note 18 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
L³ nenummer:	93727000192
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2014
Rentesats:	2.60 %
Betingelser:	Ny nedbetalingplan med nye forfall mottatt
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig l³ nebelŋp:	10 120 000
L³ nesaldo 01.01:	8 201 292
Avdrag i perioden:	443 126
L³ nesaldo 31.12:	7 758 166
Saldo 5 ³ r frem i tid:	5 887 765

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 93727000192	1	81 235	81 235
	11	44 345	487 795
	33	43 362	1 430 946
	9	43 007	387 063
	20	42 557	851 140
	18	42 285	761 130
	10	42 160	421 600
	4	41 104	164 416
	4	40 142	160 568
	9	39 723	357 507
	1	38 939	38 939
	2	38 490	76 980
	16	38 437	614 992
	4	37 214	148 856
	1	35 719	35 719
	1	34 516	34 516
	18	31 735	571 230
	20	30 919	618 380
	12	30 564	366 768
	5	29 675	148 375

Belastning og bokfŋring av terminforfall fra Handelsbanken med fast forfall den 15,01, 15.04, 15.07 og 15.10, gjŋres n³ den 30 i m³ neden fŋr. Dette gjŋres for at disponible midller p³ rapporteringstidspunktene skal gi riktig likvditet i borettslaget.
Som en fŋlge av endringen i innholder ³ rsregnskapet for 2021 en ekstra terminbelastning.

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 P³ lŋpte energikostnader	720 543	242 415
2980 Andre p³ lŋpte kostnader	7 833	0
Sum	728 376	242 415

Konto 2937 er avsatt strŋm og fjernvarrmekostnad for desember 2021. Faktura har kommet i 2022. Konto 2980 er avsetning for trappevask og matteleie for desember, faktura kommer i 2022.

Note 20 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2021
Bokfŋrt langsiktig gjeld	7 758 166
Innskuddskapital	37 264 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	45 022 366
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	93 004 995

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokfŋrt verdi fremg³ r av regnskapet
Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (p³ lŋpte ikke forfalt renter og omkostninger) som l³ ntaker m³ tte ha eller f³ overfor l³ ngiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 37.264.640,-.

Resultat og balanse med noter for Grensen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grensen Borettslag

Styreleder	Beate Framdal (sign.)	04.04.2022
Styremedlem	Øystein Sørensen (sign.)	16.03.2022
Styremedlem	Steffan Sjøgren Harjo (sign.)	04.04.2022
Styremedlem	Bahar Assad (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Rita Kristin Nilsen Krosl (sign.)	28.03.2022

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Grensen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grensen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

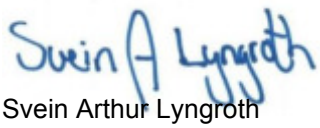
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

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

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

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

Oslo, 20. april 2022
KPMG



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2021 - Åsbråten Sameie

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

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Daniel Walter
Nestleder, John Petter Reinertsen
Styremedlem, Ramia Riad Abdelhak
Styremedlem, Beate Framdal
Varamedlem, Ingeborg Anitra Lunner
Varamedlem, Øystein Sørensen
Varamedlem, Tom Haugen

Styret i Åsbråten Sameie består av 2 kvinner og 2 menn

Virksomhetens art

Åsbråten Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Åsbråten Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 993011088
Åsbråten Sameie består av ingen boliger og 6 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Åsbråten Sameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 77282213. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Åsbråten Sameie har eget system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2021:

- Internkontroll av de elektriske installasjoner og utstyr.
- Gjennomgang av bedriftens KS og HMS systemer.
- Risikovurderinger ift covid-19 pandemien med påfølgende tiltak.

Styrets arbeid i perioden 2021-22

- Styret avholdte 11 styremøter og 2 arbeidsmøter i forrige styreperiode.
- Vedtektene og samarbeidsavtalen mellom sameierne ble grundig gjennomgått og fullstendig overarbeidet. Oppdaterte vedtekter og nye tjenesteleveringsavtaler ble vedtatt i desember 2021.
- Styret vedtok egne retningslinjer for styrearbeid og foretok en egenevaluering av sitt arbeid.
- Ved slutten av styreperioden besluttet styret overgangen til kvartalsvise styremøter og økte fullmakter til styreleder og daglig leder med hensikt til å effektivisere administrasjon og styrearbeid. Tiltakene utvikles og innføres løpende i kommende styreperiode.
- Viktige investeringer og satsinger.
    - Prosjekt Grendehus Vest "Etablering av storstue" (Med støtte fra Oslo kommune). Felles trygge møtesteder er viktige arenaer for gode opplevelser sammen med andre. Åsbråten sameie eier lokaler som er godt egnet, men det må oppgraderes og legges til rette ift bygningsmasse, universell utforming og utstyr. Med forbehold ift utfordringer med pandemi, prisøkninger og leveringer, håper vi på utleieklare lokaler i 2 kvartal 2022.
    - Fornyelse av datautstyr og møteromsutstyr i servicesentralen.
    - Nye lamper på torget (Med støtte fra Oslo kommune).
    - Nye blomsterkasser ved minneplass for Benjamin Hermansen. (Med støtte fra Oslo kommune).

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2022

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Åsbråten Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Åsbråten Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 4. mars 2022
KPMG AS

Svein Arthur Lyngreth
Statsautorisert revisor

Arbeidskapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 045 667**	**644 540**
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-611 329	1 281 377
Tilbakeføring av avskrivning	265 889	251 822
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-812 073
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	0	680 000
B. Endring arbeidskapital	**-345 439**	**1 401 127**
C. Arbeidskapital	**1 700 228**	**2 045 667**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 342 179	2 740 895
Kortsiktig gjeld	-1 641 952	-695 228
C. Arbeidskapital	**1 700 228**	**2 045 667**

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

Resultatregnskap 2021 Åsbråten Sameie

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		4 249 404	4 680 000	4 520 000	5 265 000
Sum salgsinntekt		**4 249 404**	**4 680 000**	**4 520 000**	**5 265 000**
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	0	2 100	15 000	35 000
Leie forretningslokaler	1	415 520	406 964	407 000	295 000
Sum leieinntekt		**415 520**	**409 064**	**422 000**	**330 000**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	744 900	1 100 004	745 000	612 000
Sum annen inntekt		**744 900**	**1 100 004**	**745 000**	**612 000**
Sum inntekt		**5 409 824**	**6 189 068**	**5 687 000**	**6 207 000**
KOSTNAD					
Varekostnad		14 795	-95 781	15 000	25 000
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 714 313	3 083 023	4 009 000	4 015 000
Styrehonorar	3	189 500	268 500	220 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	265 889	251 822	261 000	266 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	139 978	73 815	95 000	145 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	39 566	46 680	45 000	66 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	19 282	18 994	20 000	21 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	23 868	18 249	28 000	28 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	159 059	108 063	175 000	474 000
Reparasjon og vedlikehold	10	842 594	693 795	290 000	1 810 000
Revisjonshonorar		7 567	7 387	10 000	15 000
Forretningsførerhonorar		188 077	183 671	188 000	195 000
Andre honorar	11	87 038	54 605	55 000	60 000
Kontorkostnad		103 153	72 192	88 200	148 000
TV/bredbånd		0	0	7 000	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		139 110	50 269	120 000	70 000
Salg og reklamekostnad		0	1 125	0	0
Kontingenter og gaver		5 000	9 535	5 000	5 000
Forsikringer		93 216	79 438	107 000	107 000
Andre kostnader	12	10 128	4 604	2 000	3 000
Sum kostnad		**6 042 133**	**4 929 986**	**5 740 200**	**7 653 000**
Driftsresultat		**-632 309**	**1 259 082**	**-53 200**	**-1 446 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		20 980	22 296	19 000	17 000
Netto finansposter		**-20 980**	**-22 296**	**-19 000**	**-17 000**
Årsresultat		**-611 329**	**1 281 377**	**-34 200**	**-1 429 000**
Overført sameiekapital		-611 329	1 281 377	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-611 329**	**1 281 377**	**0**	**0**

Balanse 2021 Åsbråten Sameie

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	426 877	426 877
Garasjer	4	190 610	190 610
Andre fellesanlegg	4	83 233	83 233
Andeler anleggsmiddel i sameie		8 907 563	8 907 563
Andre driftsmidler	4	2 165 109	2 430 998
Sum anleggsmidler		**11 773 392**	**12 039 281**
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		258 219	333 698
Fordringer			
Kundefordringer		104 500	112 969
Andre kortsiktige fordringer	13	498 953	31 482
Forskuddsbetalte kostnader		39 126	27 625
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 441 382	2 235 121
Sum omløpsmidler		**3 342 179**	**2 740 895**
SUM EIENDELER		**15 115 571**	**14 780 176**

Balanse 2021 Åsbråten Sameie

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 693 619	12 304 948
Sum opptjent egenkapital		**11 693 619**	**12 304 948**
Sum egenkapital	**14**	**11 693 619**	**12 304 948**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	1 780 000	1 780 000
Sum langsiktig gjeld		**1 780 000**	**1 780 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 739	0
Leverandørgjeld		725 703	104 888
Skyldig off. myndigheter		274 515	208 446
Annen kortsiktig gjeld	16	627 995	381 895
Sum kortsiktig gjeld		**1 641 952**	**695 228**
Sum gjeld		**3 421 952**	**2 475 228**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 115 571**	**14 780 176**

Sted:_____ Dato:_____

Daniel Walter
Styreleder

John Petter Reinertsen
Nestleder

Beate Framdal
Styremedlem

Ramia Riad Abdelhak
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3690 Andre leieinntekter	0	2 100
3605 Leie forretningslokaler	415 520	406 964
Sum	**415 520**	**409 064**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3988 Årets inn- og utbetaling	744 900	1 100 004
Sum	**744 900**	**1 100 004**

Konto 3988 Årets inn- og utbetaling er kapitalinnkalling fra borettslagene.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	2 608 062	2 160 073
5102 Overtid fra lønnssystemet	8 130	18 057
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	53 075
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	63 000	60 000
5150 Påløpne feriepenger	343 621	279 453
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	9 940	11 241
5280 Andre fordeler fra lønn	17 568	17 202
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-27 508	-28 443
5400 Arbeidsgiveravgift	424 347	350 013
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	48 451	39 403
5424 AFP pensjon	57 825	54 491
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	1 926	5 510
5600 Gruppelivsforsikring	9 940	9 880
5635 Yrkesskadeforsikring	24 806	26 494
5753 Tjenestepensjon OTP	64 261	61 076
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	0	-71 015
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	-8 737	64 928
5802 Aga grl sykelønn	8 737	-64 928
5830 Refusjon feriepenger fra lønnssystemet	-8 737	0
5910 Kantinekostnader	18 711	11 306
5965 Arbeidstøy	39 727	19 171
5990 Andre personalkostnader	373	0
5996 Velferdsutg./arbeidsmiljø	9 871	6 035
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	189 500	268 500
Sum	**3 903 813**	**3 351 523**

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

Selskapet er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne loven.

Styremedlemmer har fått utbetalt honorar i henhold til vedtak på årsmøte i 2021 Styretsleder honoreres med fast beløp kr 9.167 per måned.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Toyota varebil	Ventilasjonsanl G.Vest U+1.	Ventilasjonsanl G.Vest U+1.	Ventilasjonsanl G.Vest U+1.	Arbeid Vent.anlegg G.Vest	WL25 Hjullaster
Anskaffelseskost pr.01.01 :	240 100	357 500	357 500	1 250	87 960	518 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	240 100	357 500	357 500	1 250	87 960	518 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	240 100	164 847	162 861	569	40 559	146 979
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	192 653	194 639	681	47 401	371 771
Årets avskrivninger :	0	23 833	23 833	83	5 864	51 875
Anskaffelsesår :	2012	2015	2015	2015	2015	2019
Antatt levetid i år :	7	15	15	15	15	10

	Grendehus Vest	Kontor Servicesentrale	Butikklokale Åsbråten	WL 25 Hjullaster - II	Husqvarna P520D Klipp/snø	WN Hjullaster m/utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 060 437	1 699 198	4 147 928	586 250	190 000	715 474
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 060 437	1 699 198	4 147 928	586 250	190 000	715 474
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	141 677	39 583	119 246
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 060 437	1 699 198	4 147 928	444 573	150 417	596 228
Årets avskrivninger :	0	0	0	58 625	19 000	71 547
Anskaffelsesår :	1987	1987	1987	2019	2019	2020
Antatt levetid i år :				10	10	10

	Børste til Husqvarna P520D	Feiekost til WN hjullastere	Tomter / eiendom	Garasjer	Bygningsmessi anlegg	Rullgittter påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 999	36 600	426 877	190 610	83 233	84 875
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 999	36 600	426 877	190 610	83 233	84 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	9 500	5 229	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 499	31 371	426 877	190 610	83 233	84 875
Årets avskrivninger :	6 000	5 229	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2020	2020	1987	1987	1987	2008
Antatt levetid i år :	10	7				

	Inventar /innredning	Gjerdesag
Anskaffelseskost pr.01.01 :	241 733	18 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	241 733	18 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	241 733	18 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0

Note 4 - Varige driftsmidler

Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Anskaffelsesår :	1997	2001
Antatt levetid i år :	10	10

Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	79 252	39 980
6260 Fjernvarme	60 726	33 835
Sum	**139 978**	**73 815**

Energikostnadene har gått opp i 2021, som delvis skyldes kraftig prisøkning på kraft i siste halvår, og noe økt forbruk i 2021.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
6300 Leiekostnader lokaler	31 521	30 000
6343 Serviceavtaler	1 496	0
6360 Annet renhold	6 549	16 680
Sum	**39 566**	**46 680**

Konto 6300 Leiekostnader lokaler er leie av carport i Dyretråkket Borettslag, og 6360 Annet renhold gjelder renhold av grendehus Vest.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	19 282	18 994
Sum	**19 282**	**18 994**

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6400 Leie av maskiner	13 068	9 449
6450 Leie parkering	10 800	8 800
Sum	**23 868**	**18 249**

Konto 6400 leie maskiner gjelder leie av kontormaskin. og konto 6450 Leie parkering gjelder leie av 2 garasjeplasser i Dyretråkket Borettslag.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	34 424	75 066
6525 IT utstyr	77 279	5 349
6540 Inventar	484	7 262
6552 Driftsmateriell	32 770	20 387
6581 Programvare	14 103	0
Sum	**159 059**	**108 063**

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	8 094	583 727
6602 Vedlikehold VVS	81 120	0
6603 Vedlikehold elektro	69 210	53 875
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	27 495	7 415
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	179 646	17 335
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	477 029	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	25 000
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	6 444
Sum	**842 594**	**693 795**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. De største postene er konto 6602 Vedlikehold VVS, reparasjon av avløp og utskifting av rør og lufteventil i D31 samt utskifting av dusjbatteri i G23, konto 6603 Vedlikehold elektro, montering av varmekabel i aqvarenne ved lasterampe i D 31, reparasjon automatiikk i carport og årlig kontroll og vedlikehold av elanlegg, og konto 6621 Vedlikehold tekniske anlegg, kontroll og service av ventiasjonsanlegget og service og reparasjon av alle dører og porter

Note 11 - Andre honorarer

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	28 775	41 675
6720 Juridisk honorar	44 688	0
6750 Vakthold	13 575	12 930
Sum	**87 038**	**54 605**

Konto 6714 gjelder: Utføring av lønnskjøringer i 2021, kr 28.125, og honorar for diverse fakturering og oppfølging kr 650.

Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	1 170	1 399
7771 Andre gebyrer	1 167	510
7773 Omkostninger innkreving	57	2 695
7790 Andre kostnader	7 734	0
Sum	**10 128**	**4 604**

Konto 7771 Andre gebyrer er på vippsinnbetalinger, og konto 7790 Andre kostnader er kostnader knyttet til etablering av avtale og montering av hjertestater på torget.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	13 739	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	485 214	462
1577 Forskudd lønn	0	31 020
Sum	**498 953**	**31 482**

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer er faktura for leie av containere som skal fordeles og viderefaktureres til eierne i 2022, kr 5.285, avsatt påløpt renteinntekt fra Klare Finans for 2021 kr 2.900 og periodisering av kostnader til etablering av storstue i grendehus vest kr 477.029.. Sameiet har fått tilsagn om bomiljøtilskudd for dette prosjektet, som vil bli utbetalt i 2022. Alle kostnader og inntekter i prosjektet kostnadsføres derfor i 2022.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	12 304 948	-611 329	11 693 619
Sum opptjent egenkapital	**12 304 948**	**-611 329**	**11 693 619**
Sum egenkapital	**12 304 948**	**-611 329**	**11 693 619**

Note 15 - Langsiktig gjeld

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	7 900	42 835
2941 Skyldige feriepenger fra lønnssystemet	343 622	275 518
2980 Andre påløpte kostnader	5 873	62 640
2990 Annen kortsiktig gjeld	270 600	902
Sum	**627 995**	**381 895**

Konto 2980 Andre påløpte kostnader gjelder innkjøp av mat til kantine og møter samt gavekort til ansatte, levert i desember, men fakturert i januar 2022. Konto 2990 Annen kortsiktig gjeld er inntektsreduksjon i serviceavtalen for 2021 for Åsbråten Borettslag kr 93.000, og Dyretråkket Borettslag kr 177.600 vedtatt på styremøte 11.01.22. Borettslagene vil motta kreditnota i januar 2022.

Resultat og balanse med noter for Åsbråten Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbråten Sameie

Styreleder	Daniel Walter (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Ramia Riad Abdelhak (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	John Petter Reinertsen (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Beate Framdal (sign.)	01.03.2022

Årsmelding 2021 - Grensen Borettslag

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

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2021 bestått av følgende representanter:

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

Styret i Grensen Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

Grensen Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2021:

- Kontroll av lekeplasser
- Kontroll av borettslagets elektriske anlegg
- Skifting av batterier i alle kjellerganger/boder

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

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

Styret plikter å drive borettslagets i henhold til lover og forskrifter.

Aktiv Areal står for kontroll av lekeplassene. Mindre avvik utbedres av vaktmesterne, alvorlige avvik utføres av autoriserte fagfolk.
I regi av Fortum har Infratek Elsikkerhet AS gjennomført tilsyn og kontroll av borettslagets elektriske anlegg.
Avvik utbedres av EL-Kontakten som er autorisert elektrofirma.

Borettslaget har også en løpende avtale med Anticimex vedrørende skadedyr, og skadedyrkontroll både på fellesområder og i boenhetene.
Styret har en gang i året delt ut batterier og testfyrstikker. Dette er blitt forsinket, da vi ønsker at det kommer en brannkonsulent som deler ut disse, samtidig som vedkommende avlegger besøk i samtlige boenheter for å kvalitetssikre at røykvarsler fungere som de skal, samt at alle brannslukkingsapparater også testes.

Styrets arbeid

I perioden er det avholdt et konstituerende styremøte, og 11 styremøter og det er behandlet 196 saker. Styremøter er også blitt avholdt med forbehold om at hvis det har vært medlemmer som har følt ubehag ved fysisk deltakelse, så har de deltatt digitalt, slik at alle har fått kommet med sine innspill til saker som har vært oppe til behandling. Styret har også foretatt en gjennomgang av borettslagets husordensregler, trafikk-og parkeringsbestemmelser og husordensregler, og foretatt mindre justeringer i tråd med samfunns-utviklingen.

Dessverre har også Covid 19-pandemien satt sitt preg på styrets aktiviteter i dette året også. Allerede under oppblomstringen av pandemien senhøstes måtte vi igjen stenge for åpent styrekontor. Kontakten med andelseiere har skjedd via telefon, mail, Facebook og messenger. Pandemien har nok ført til en endring i våre digitale vaner, styret ser en sterk økning i bruk av mail og messenger/Facebook ved henvendelser til styret.

Økonomi

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

Årets årsregnskap viser et underskudd med kroner: - 536 969.-

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kroner: 2 911 822.-

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

Antall solgte leiligheter har vært noe lavere enn foregående år. I 2021 ble det omsatt 12 boenheter. Vi leser stadig i avisene at prisen på OBOS-leilighetene stiger og stiger, men det gjør også Usbl-leilighetene her på Åsbråten. Prisen på to-roms ligger nå på mellom 2.8 til 3.2 millioner kroner. Større leiligheter nærmer seg fire-tallet, og rekkehus har gått for over 5.3 millioner kroner.

Borettslagets bygningsmasse her fra 1983. En del av de byggtekniske løsningene ville ikke bli valgt i dag. I dag er kravene på det som omtales som TEK 17. Det betyr at vi burde hatt vegger med minst 50 centimeter isolasjon. «Alle» som bor her vet at det ikke er mulig og oppnå, derfor må det på plass løsninger som er gode nok.
Allerede nå settes det i gang et forprosjekt som går på fasader. I denne prosessen må vi stille spørsmål om hva som er nødvendig utbedring/rehabilitering. Kravspesifikasjon i dette arbeidet vil bli tatt i samarbeid med daglig leder av Åsbråten Servicesentral, Terje Christensen, da han besitter byggteknisk kompetanse som byggmester.

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

Borettslaget har i året som bare hatt mindre utskiftinger av dører og vinduer. Det har vært en del forsikringssaker i 2021, og det er vann og fukt som utgjør hovedårsaken til skadene. En av de større skadene skyldtes plastemballasje som er skyldt ned i toalettet, og at det helles olje ut i vasken gjør også at selv nyspylte rør begynner å «gro» igjen.

Installering av ladeanlegg

Loven som skal sikre el-bileiere lademuligheter også i borettslag trådte i kraft 1. januar 2021, og styret har nå ferdigstilt infrastruktur som gjør dette mulig. Styret søkte Oslo kommune om tilskudd til dette, og fikk innvilget tilskudd tilsvarende 20 % av kostnadene til infrastrukturen.

I tråd med vedtak fra generalforsamlingen ble Norsk Brannvern AS kontaktet med tanke på å kartlegge om det var forhold i våre fellesgarasjer som gjør at det må foretas lovpålagte tiltak. Branningeniør Håkon Breviks befaring konkluderte med at i henhold til å etablere infrastruktur for lading av el-biler, var det ikke behov lovpålagte krav til utbedringer eller tiltak.

Likevel, i henhold til lover og regler som gjelder for våre garasjer, avdekket han avvik på rømningslys/ledelys og brannslokkingsutstyr. Disse kravene er ikke knyttet til lading av el -bil, men garasjeanlegg generelt jfr. Byggforskrift fra 1985. Styret har tatt skritt for å utbedre disse avvikene.

Annet vedlikehold

Det er fortsatt etterarbeider i kjølvannet av rørspylingen våren 2020. Av 199 leiligheter er det skrevet om lag 30 brev om avvik som må utbedres. De fleste er mindre alvorlige, men det har vært behov om at eksterne fagfolk har kommet på befaring. Vi har en vaktmester som er autorisert rørlegger, og med en gang man kunne slippe opp på smittevernsrestriksjoner har han vært på befaring og avgitt sin rapport til styret, som styret nå har gått videre på med tanke på utbedring.

Kanalrens AS har også nå fått tatt kontroll av ventilasjonen i blokkene.

Borettslagets radiotorer begynner å bli gamle. Ifølge rørlegger der det ikke flere reparasjoner på disse i året enn at de holder noen år til.

Postkasseaksjonen

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

Borettslagets nedgravde søppelanlegg vasket, noe som bør gjøres minst en gang i året. Det er også foretatt fasadevask av alle blokkene, samt takene over garasjen under 51 og 52. Det som er vasket er fasadedelen, den som ser ut som bølgeblekk, grunnmurer og takene over inngangen, og garasjedørene.

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

UTVIKLING AV BOMILJØET

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

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

Ett av dem er urbant landbruk, som er blitt etterspurt. Takket være 26 000 kroner i støtte fra grønne midler fra Søndre Nordstrand bydel, kunne vi igangsette dette prosjektet uten t det ble belastet borettslaget. Med unntak av et par pallekarmer som ble plassert på Tun 1, 2 og 4, viset det seg at det ikke var noen interesse for dette prosjektet, slik at dette er nå skrinlagt.
Det ble også plantet to epletrær, et plommetre, bievennlige busker og planter og disse vil fortsatt pryde dette aktuelle fellesområdet.

På grunn av små leiligheter er det ikke alle som kan ta imot slekt og venner til overnatting. Derfor er vaskeriet på Tun 2 Grensestien 27 totalrenovert, takket være flinke vaktmestere ved Servicesentralen. Gjesterommet er nå ferdig innredet, en elektronisk reservasjons-kalender er på plass på nettet: gjestehuset: gjestehusetgrensestien.com. Det er også et system som genererer koder til de som leier, og det er alltid andelseier som er juridisk ansvarlig.

Å få på plass løsninger som er billigst mulig har gjort at det har tid før gjestehuset kunne tas i bruk i april. Bruken vil det første året være gratis, så sant det vaskes og holdes i orden. Brytes denne tilliten vil styret kunne sette leiepris ved behov.

Den andre halvparten av vaskeriet er bygget om som hobbyrom med muligheter for mindre snekring, her skal det stå staffelier og symaskiner, samt sofakrok, kaffetrakter og vaffeljern. Her vil brukes skje i regi at av noen tar ansvar for bruken.

Styret har søkt bomiljø-midler fra Oslo kommune til inventar og nødvendig utstyr, og fikk innvilget 50 000 kroner. I henhold til betingelsen har borettslaget dekket 50 000 kroner av kostnadene.

Oppgradering av Tun 1 er ferdig, og det ble invitert til innvielsesfest på sensommeren. Styret har søkt og fått 100 000 kroner fra Usbl til prosjektet på Tun 1, og noen mindre utbedringer på Tun 2 og resten ble utført våren 2022. Pga av pandemien og store problemer å få tak i fagfolk gjør at vi har fått utsatt rapporteringsplikten ti Usbl.

Strålende innsats av beboerne på Tun 1 ble det store gjerdet rundt lekeplassen malt på dugnad.

Grillhytta på fellesområdet bak blokkene 24, 25 og 26 er et populært tilbud og brukes også at barnehager og skoler i nabolaget.
Dette er et område som har et stort potensial med tanke på å få til en levende møteplass og rekreasjonsområde for alle aldre. For å utvikle området har styret søkt Oslo kommune om 200 000 kroner til et slikt prosjekt.

DUGNADER

Av hensyn til pandemien og til dels høyt smittetrykk på Søndre Nordstrand, har styret valgt ikke å avholde dugnader i året som har gått. Det er gitt tilbud om at de som ønsker et kan låne utstyr for å utføre arbeid på eget tun.

GRØNTGRUPPER OG TUNKONTAKTER

Det er igjen opprettet tunkontakter, og disse er fordelt på styremedlemmer og varamedlemmer, da dette er en fin måte å holde kontakt med beboerne på, samt at tunkontaktene har forankring i styret. Grøntgruppe er ikke etablert, og er lagt på is grunnet pandemien.

INFORMASJON

Informasjon til beboerne sendes ut på flere måter, blant annet informasjonsskriv i postkassene, på nettstedet vårt www.grensestien.no, og våre egne interne nyhetsbrev som inneholder nyttig og viktig informasjon fra styret.

Særskilt viktige informasjonsskriv legges i postkassene når det er behov. Borettslaget har også en egen Facebook-side. Denne er ment til både glede og nytte.
Sosiale medier handler om å ha dialog, så dette er ikke bare styret sin side, men en side for alle som bor i Grensen.
Vi ser at flere følger siden, også andre borettslag på Åsbråten, og er en fin måte og utveksle informasjon. Samt at den også kan fungere som et lite utstillingsvindu for eventuelle kjøpere. Vi får hyggelig tilbakemeldinger fra eiendomsmeglere for siden, da det som legges ut viser at borettslaget er et hyggelig sted å bo.

VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTER

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

Åsbråten Servicesentral har det siste året gjennomgått en omorganiseringsprosess med tanke på mer effektiv drift og fokus på kostnadene. Les mer om Åsbråten Sameie i deres årsmelding som er implementert lengre bak.

Styret har jevnlig kontakt med lagets vaktmester knyttet til den daglige driften. Leder av styret, sammen med nestleder, representerer Grensen borettslag på eiersiden på møtene i Sameiet.

TRAPPEVASK

Trappevask i blokkene/Grensestien 12 utføres av Ren AS og belastes beboerne i blokkene gjennom felleskostnadene. Mange klager på tidligere firma gjorde at styret har skiftet rengjøringsbyrå, som har mapper og som kan bone gulvbelegget i oppgangen i blokkene.

STYREKONTOR

Normalt vil styret har gjennomføre ordningen med" åpent styrekontor", hvor styremedlemmer holder kontoret i G28 åpent annenhver mandag fra kl. 18-19 (1., 3. og ev. 5. mandag i måneden).
Under pandemien måte vi stenge ned, men under smitteverntiltak har vi tatt i mot enkelte beboere ved behov.

Utenom styrekontorets åpningstider ytes det service til andelseiere/beboere, som spenner seg fra å skrive ut gjesteparkeringstillatelser/ elektronisk registrering av gjestende biler, hjelp til ladestasjoner, varsling til Servicesentralen om hendelser.

Styret har også håndtert og besvart over 400 henvendelser som er kommet på mail, og på Facebook. I tillegg kommer telefonhenvendelser.

BARNE-OG UNGDOMSSENTERET PÅ HOLMLIA – BUSH

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

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

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

MULTINETT AS

Borettslaget er medeier i Multinett AS. Multinett er borettslagenes eget selskap, og har som formålet er å fremforhandle best mulige avtaler innenfor radio, TV og telekommunikasjon for beboerne på Holmlia. Pr. i dag leveres f.eks. radio- og TV- signaler til ca 5 200 husstander i de 40 lagene som eier selskapet på Holmlia, samt eksterne kunder på Fiskevollen, Ljanskollen, Ljan og Ulvøya. Multinett eier et hybrid fiber/koakskabelnett (kabel-TV-nettet). Nettet bygges ut med fiber stadig lengre ut mot beboerne i hht økning i behovene. Grunnpakken for TV og bredbånd fra Telia betales som

en del felleskostnadene i borettslaget. Fellestilbudet gjelder kun tjenester levert i kabel-TV-nettet, dvs. radio og TV, samt internettaksess (bredbånd).
Du kan lese er om Multinett på: www.multinett.no
Styreleder Beate Framdal sitter i valgkomiteen og representerer også Grensen Borettslag på Multinett sine generalforsamlinger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2022

PROTOKOLL
ORDINÆR GF

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grensen Borettslag onsdag 04.05.2022 kl. 18:00 - Kinosalen til Barne-og ungdomssenteret på Holmlia - BUSH i Dyretråkket 30.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ David M. Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ David M. Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Britt Marie Stuwe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2021 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2021

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

Vedtak:
Årsmeldingen for 2021 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 447 000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Honoraret gjelder for styreperioden 2021/2022 og kostnadsføres i i regnskapet for 2022. Styrehonoraret har vært stått stille siden 2016.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 447 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Omregulering av gjesteplasser til faste parkeringsplasser

Grensen Borettslag har 161 garasjeplasser og 38 parkeringsplasser ute på fellesområdet. Disse fordeler seg slik:
- 1 gjesteplass reservert forflytningshemmede
- 16 utleieplasser reservert andelseiere uten fast garasjeplass
- 21 gjesteplasser

Mangelen på uteplasser til andelseiere gjør at det er omlag to års ventetid for å få uteplass. I henhold til borettslagets trafikk-og parkeringsbestemmelser, prioriteres andelseiere som ikke har garasjeplass eller uteplass fra før.

Forslagstiller: Styret

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å omregulere tre av gjesteparkeringsplassene til utleieplasser for borettslaget, samt at styret heretter regulerer parkeringsplassene på den måten som styret finner at det er behov for til enhver tid.

Vedtak:
Alminnelig flertall kreves

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å omregulere tre av gjesteparkeringsplassene til utleieplasser for borettslaget, samt at styret heretter regulerer parkeringsplassene på den måten som styret finner at det er behov for til enhver tid.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Beate Framdal

Vedtak:

Valgt ble: Beate Framdal for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Øystein Sørensen
Styremedlem, Rita Nilsen Krosk

Vedtak:

Valgt ble: Øystein Sørensen for 2 år.

Valgt ble: Rita Kristin Nilsen Krosk for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag:

Varamedlem, Marius Møller Solgård
Varamedlem, Unni Johansen
Varamedlem, Himmet Dogan
Varamedlem, Silje Marie Bunæs
Varamedlem: Sejd-Sonny Demi

Vedtak:

Valgt ble: Marius Møller Solgård for 1 år.

Valgt ble: Unni Johansen for 1 år.

Valgt ble: Himmet Dogan for 1 år.

Valgt ble: Silje Marie Bunæs for 1 år.

Valgt ble : Sejd-Sonny Demi for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Varamedlemmene ble foreslått

Vedtak:

Valgt ble:

Valgt ble: Marius Møller Solgård for 1 år.

Valgt ble: Unni Johansen for 1 år.

Valgt ble: Himmet Dogan for 1 år.

Valgt ble: Silje Marie Bunæs for 1 år.

Valgt ble : Sejd-Sonny Demi for 1 år.

David M. Fredriksen /Sign

Møteleder

Britt Marie Stuwe /Sign
Protokollvitne

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grensestien 48B
Andelsnr. 87 Orgnr. 948310538 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
183-23-0103

Meglerforetak: Premiere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 99 59 07 06

E-post: jcn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater