GRENSEVEIEN 30A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema (signert)

Megleropplysninger

Energiattest

Grenseveien 30 06.06.23

Grenseveien 30 Borettslag

Grenseveien 30 Borettslag

Grenseveien 30 Borettslag_4

Grenseveien 30 - Biloppstillingsplass - Ferdigattest - 2006.pdf

Oppføring søppelskur - Ferdigattest

Flytting kjøkken og rehab bad - Ferdigattest

Riving av to bærevegger - Ferdigattest

Påbygg en etg - Ferdigattest - 2003.pdf

Grenseveien 30 - Va?ningshus - Eksdok (uattestert) - 1939.pdf

Teginger

Arealbekreftelse

Reguleringskart_A3.pdf

S-2495

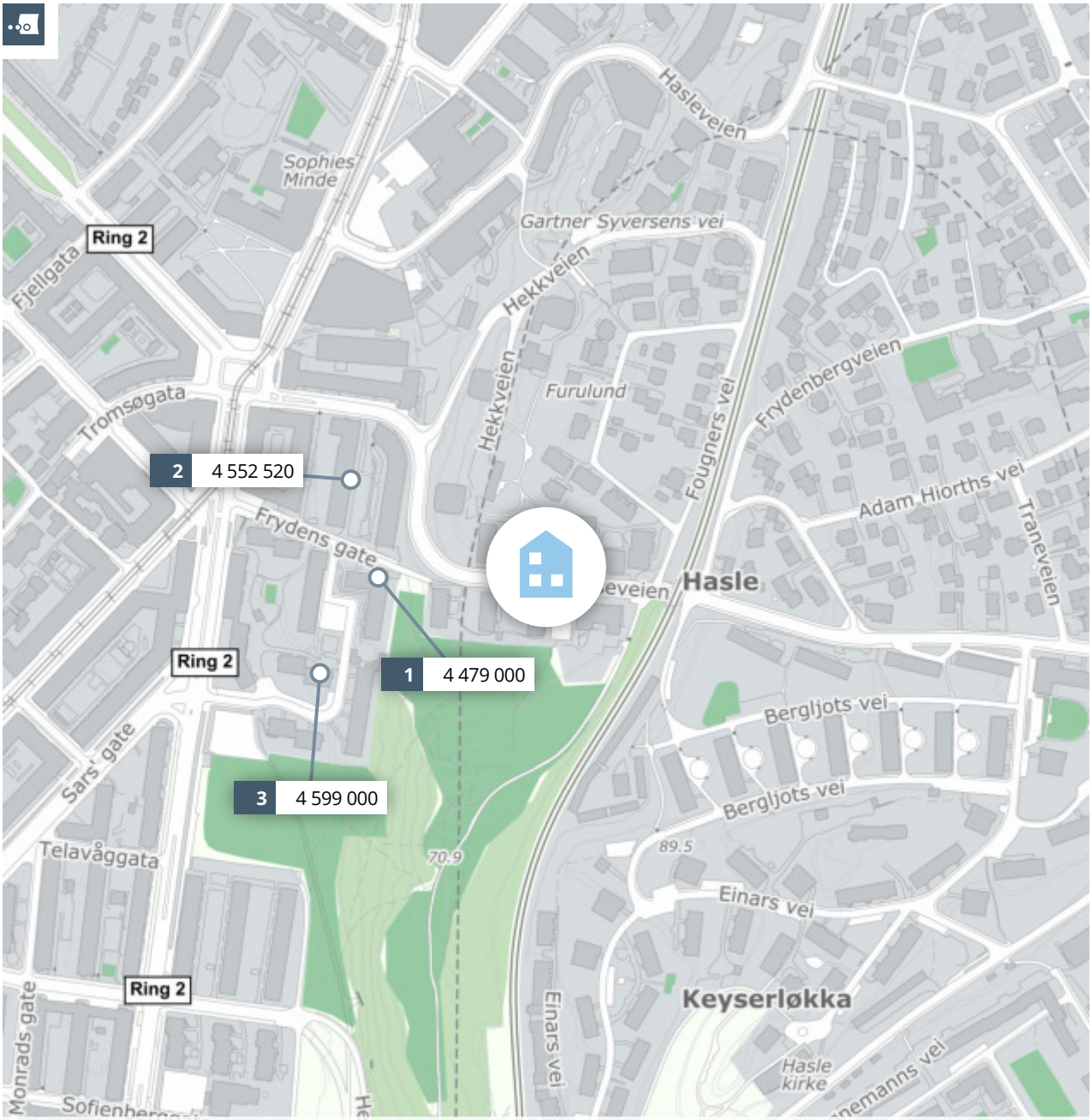
S-663

S-2240

S-2255

V101175

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GRENSEVEIEN 30 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 16.06.2024

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: Karoline .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grenseveien 30 A, 0571 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1940

GNR 125 BNR 105 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 8

Verdivurdert til

3 950 000

246 860	4 196 860	102 362
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	41 m²
BRA	41 m²
Byggeår	1940

Fellesutgifter	4 716
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frydens gate 5 B 40 m² 1939	3. etg	1 sov	20.10.2023	4 380 000	**4 300 000**	179 000	4 479 000	**111 975**
2	Grenseveien 9 C 39 m² 1936	3. etg	1 sov	23.05.2024	4 190 000	**4 380 000**	172 520	4 552 520	**116 731**
3	Ola Narr 2 42 m² 1947	1. etg	1 sov	29.05.2024	4 200 000	**4 470 000**	129 000	4 599 000	**109 500**

På bakgrunn av befaringen av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg kommet frem til vurderingen.

Dette er en lys, meget pen og luftig 2-roms med en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet i et hyggelig nabolag på Carl Berner.

Leiligheten holder en god standard samt en god planløsning som fordeler seg på følgende måte:
Entré, åpen stue -og kjøkkenløsning, flislagt baderom og 1 soverom.

Sentralt med alle servicetilbud innen gangavstand.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



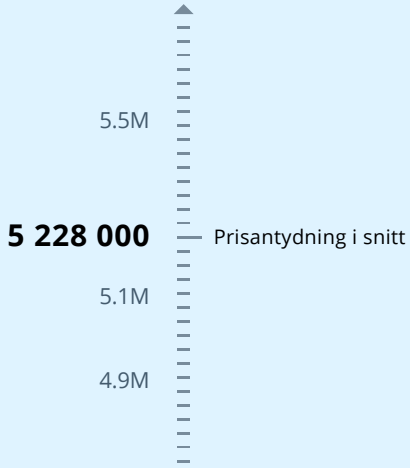
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Tilbygg blokk
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.11.2020	08.12.2020	23.12.2020	3 100 000	3 520 000	289 698	3 809 698
06.08.2018	20.08.2018	25.09.2018	2 900 000	3 000 000	314 801	3 314 801
04.08.2012	10.08.2012	06.09.2012	1 590 000	1 900 000	327 717	2 227 717
12.06.2010	22.06.2010	12.08.2010	1 390 000	1 500 000	307 206	1 807 206
22.11.2007	22.11.2007	28.11.2007	-	1 500 000	292 987	1 792 987

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 8 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

25
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

26
leiligheter solgt

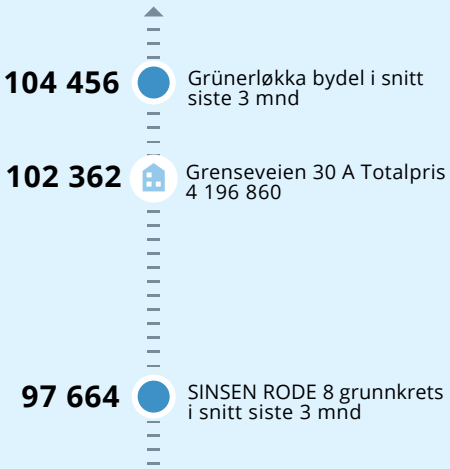


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

TAKSERING NORGE

GRENSEVEIEN 30 A, 0571 OSLO

Gnr: 125 Bnr: 105 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	13/06/2024
Utskriftsdato:	14/06/2024
Oppdragsnummer:	97767
Referansenr:	

Magnus Rokke

MAGNUS ROKKE
mr@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 1.etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1940, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2021:

- Ny kjøkkeninnredning.
- Nytt gulv i kjøkken.
- Pusset og malt vegg overflater.
- Nytt listverk i deler av leiligheten.
- Nytt garderobeskap i entré.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2017:

- Nye vinduer og ny balkongdør.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Rekkverk og annen fallsikring
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Lene Kristine Korseberg
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Lene Kristine Korseberg , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 125 Bnr: 105
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3601.5 m^2
Hjemmelshaver:	Borettslaget Grenseveien 30
Adresse:	Grenseveien 30 A, 0571 OSLO
Regnskapsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Andelsleilighet

Leilighet nr:	4
Selskap:	Borettslaget Grenseveien 30
Organisasjonsnr:	984453183
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Lene Kristine Korseberg
Andelsnummer:	4

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/06/2024		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Forretningsfører	12/06/2024	Fellespolise for borettslaget: Protector Forsikring ASA Polisenr. 1439905	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. telefon.		
Ambita infoland	10/06/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1940

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	41	41	0
Sum bolig:	41	41	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Kjeller	0	3	0	0
1. etasje	41	0	0	6
Sum bolig:	41	3	0	6
Sum BRA:	44			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kommentar NS 3940:2012 - Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 3 m^2.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Faktura er fremvist for :
- Tilkobling av servant på bad. Datert : 06.07.2023. Arbeidet er utført av Monter Elektro & VVS AS.
- Montering av nytt kjøkken. Datert : 10.04.2021. Arbeidet er utført av Byggmester Arild Arvesen AS.

Dokumentasjon vedrørende oppgraderinger på det elektriske anlegget er nevnt i punkt "elektrisk anlegg"

Det er ifølge eier ikke utført ytterlige endringer eller oppgraderingsarbeider med dokumentasjonskrav de siste fem år, og det er derfor ikke aktuelt med ytterligere dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering:

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:

Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. Eier opplyser om at hun har vært i kontakt med styret vedrørende overflatebehandling av dør. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte malte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

TG 1 er gitt grunnet manglende automatisk vannstopper. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,55 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca 10 mm i stue..
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Sydvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken/stue , ca. 6 m^2.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

Det er observert riss i betongdekke. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk i stålkonstruksjon, forblendet med plater.
Rekkverskhøyden er målt til ca. 97 cm.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til TG 2. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med speilfronter i entré.
Garderobeskap med speil- og glatte fronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:
Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.

Tilstandsvurdering:
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig og avløpsrør i støpejern en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten.
Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forhold gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:
Luftespalter i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad.
Luftespalte under dør til bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering:
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Avtrekksventil i bad er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn 12.08.2022.

Samsvarserklæring signert og datert 27.09.2021 er fremvist for følgende arbeider:
- Inst. i forbindelse med nyttkjøkken.
- Ny kursoppv/stekeovn.
- Remontering aveksisterende kurs for lys ogstikk i kjøkken.
- Feste løse stikk og kabler i stue grunnet legging av nytt gulv.
- Utvide eksisterende kurs i stue.
- Byttet til nye JFA
Arbeidet er utført av Installatøren Fredrikstad AS.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Nye jordfeilautomater i sikringsskap i 2021, for øvrig av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Bad fra 2001 ifølge tidligere tilstandsrapport.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er observert misfaring av fuger i dusjsone.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Takess.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid, bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA (SIGNERT)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	302240195

Adresse	Grenseveien 30A		
Postnummer	0571	**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?**	3år6mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Lene Kirstine	**Selger1etternavn**	Korseberg

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

Kommentar

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: Montera Elektro & VVD AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Montering og tilkobling av ny servant på badet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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 10.06.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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: Installatøren Fredrikstad

Redegjør for hva som er gjort og når: Oppgradering av sikringsskap samt småjobber i leiligheten (september 2021, se dokumentasjon)

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Oppgradering av sikringsskap samt småjobber i leiligheten (september 2021, se dokumentasjon)

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Installatøren Fredrikstad (september 2021) og Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS (august 2022)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ 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 10.06.2024

Kommentar	
Når	2023
Verdi	Kan etterspørres ved henvendelse til styret

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

Hvis ja, beskrivelse	Fra tidligere salg av leiligheten (tilstandsrapport)

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
10.06.2024

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.

Korseberg, Lene Kirstine

Signert av

bankID

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
10.06.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Karoline Selvåg
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3004519@usermail.webmegler.no

7868900 5449/4 07.06.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.06.2024.

Boligselskap:	5449 Grenseveien 30 Borettslag
Organisasjonsnr:	984.453.183
Andelseier:	Lene Kirstine Korseberg
Leieobjektnr:	4
Adresse:	Grenseveien 30 A, 0571 OSLO
Andelsnummer:	4
Borettsinnskudd:	kr 869.900,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/grenseveien-30

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 1439905.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Parkeringsplasser til leie i selskapet. Søknad til styret, som fordeler plasser etter ansiennitet basert på ventelister. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved leie av parkeringsplass etter gjeldende priser.
- Leiepris er kr 500 per måned og etableringsgebyr på kr 650
- EL bil lade infrastruktur er klargjort for 14 p-plasser. Se hjemmeside for ytterligere informasjon vedrørende EL bil lading i borettslaget. Selskapet har egen hjemmeside https://vibbo.no/grenseveien-30 og styret oppfordrer nye andelseiere og gå igjennom praktisk informasjon før det tar kontakt med styret. Selskapet har egen privat Facebook gruppe. Se hjemmeside for informasjon. Vi ber deg ta kontakt med styret umiddelbart etter overtagelse for ønsket navn som skal føres opp på postkasseskiltet. Postkasseskilt koster ca 100,- og vil legges på felleskostnad regningen. Se hjemmesiden til borettslaget for informasjon vedrørende postkasse skilt. Dersom du ønsker at post skal sendes annen adresse, må du gi beskjed til forretningsfører for registrering av tilskriver adresse. Merkelapp til ringeklokke ordner styret med etter overtagelse, hvis styret ikke hører noe annet vil fult navn til andelseier(e) føres opp på merkelappen. Det følger ingen kostnader relatert til ringeklokke merkelapp. Leilighet nr 73-79 har inkludert varmt vann, men ikke inkludert oppvarming.
- Det finnes et felles arbeidsrom som beboerne kan benytte for enklere maling / snekker oppgaver.
- Lån HANBA1 og HANBA 2 er IN lån og de kan innfris ved terminforfall 01.03 og 01.09.

- Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.
- Vi gjør oppmerksom på at hvis det blir aktuelt for deg å overlate bruken av boligen til andre, må du sende oss som forretningsfører en søknad om det. Vi tar det så videre med styret. Du som andelseier må i så fall betale et gebyr som skal dekke administrasjonskostnadene rundt dette. Reglene for bruksoverlating finner du i borettslagets vedtekter. Og tips/råd ved bruksoverlating er også nevnt på borettslagets hjemmeside.
- Oppgangene er pusset opp og ved innflytting ønskes det at det utvises forsiktighet ved transport av møbler og innbo i trappeoppgangen, slik at ikke vegger og dører blir oppskrapet/skadet. Har du behov for midlertidig parkeringsplass under innflytting hør med styret, så vil styret forsøke å bistå med lån av p-plass under innflytting. Se ellers på borettslagets hjemmeside for ytterligere generell praktisk informasjon.
- Det følger i utgangspunktet med 3 nøkler til ytterdør, sørg for at tidligere eier lever alle nøklene ved overtagelse. Ta kontakt med styret hvis du lurer på om det eksisterer flere nøkler til din leilighet.
- Selskapet er medlem av Huseiernes Landsforbund

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208238418	A	20.063.428,-	28 år 7 md.	12		Flyt	5,59%
* OBOS02-98208238426	A	1.514.791,-	12 år 7 md.	12		Flyt	5,59%
* OBOS03-98208238396	S	483.292,-	2 år 5 md.	12		Flyt	5,59%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.716,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.024,-
Internett	199,-
Kapitalkost. lån 2 OBOS01	1.263,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS02	230,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	327,-	13.433,-	14.926,-	256.938,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBOS01-98208238418	216.005,-	1.263,-
*	OBOS02-98208238426	24.846,-	230,-
*	OBOS03-98208238396	4.833,-	205,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 246.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skarå tlf.22 99 18 41 ev. pr. e-post: eirik.skara@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mirela Cacan Grenseveien 30 B, 571 OSLO, e-post: styret@grenseveien30.no.

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

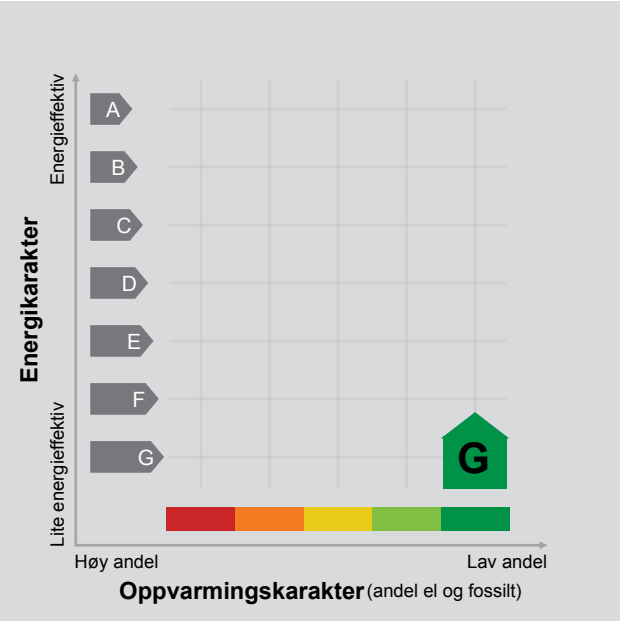
Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Grenseveien 30A
Postnummer	0571
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80282826
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	60e04a55-fa3d-4328-9a97-a49ea2a75fe6
Dato	16.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grenseveien 30A
Postnummer: 0571
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0102
Dato: 16.06.2024 11:51:36
Energimerkenummer: 60e04a55-fa3d-4328-9a97-a49ea2a75fe6

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 125
Bruksnummer: 105
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80282826

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

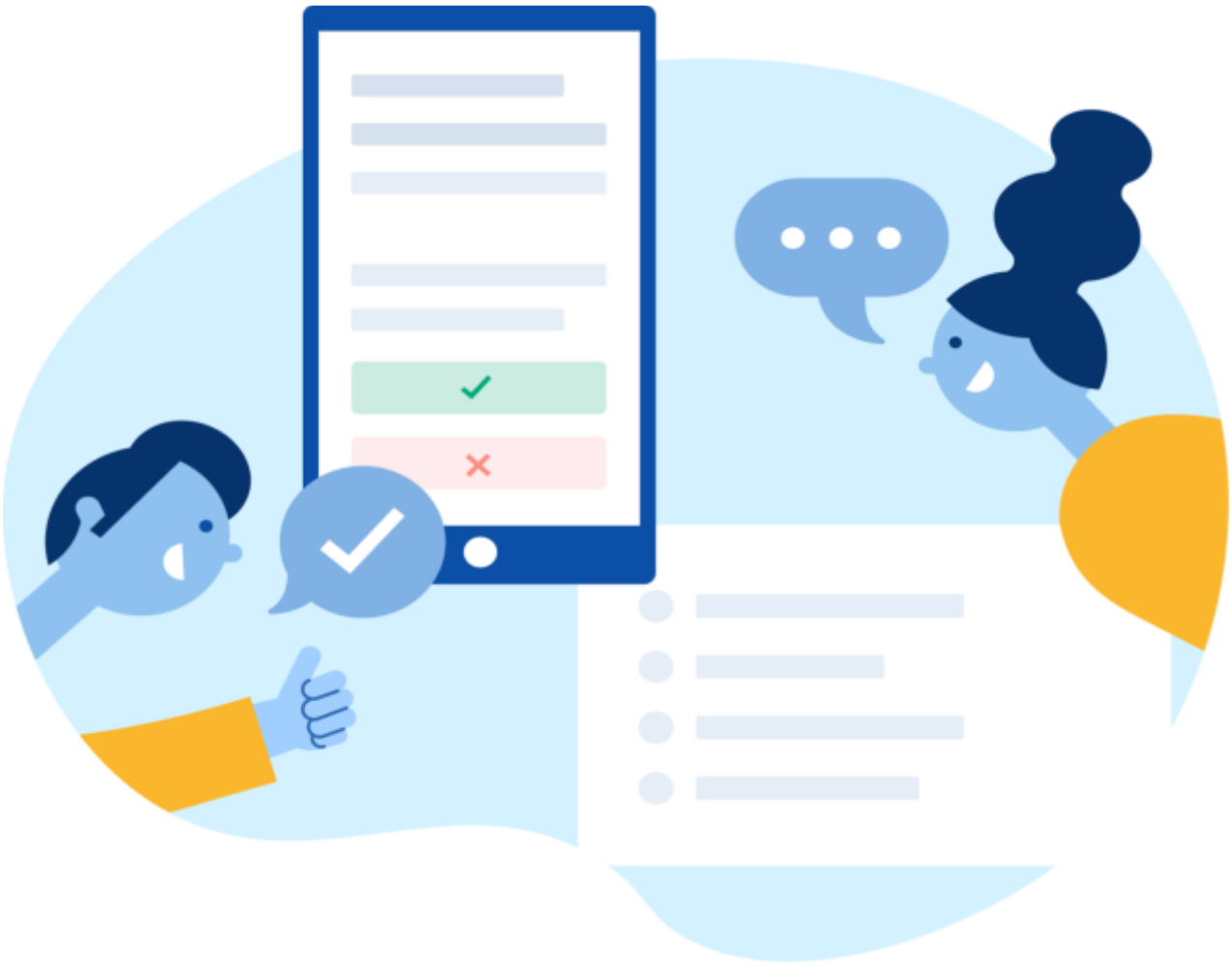
Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

GRENSEVEIEN 30
06.06.23



Årsmøte 2023

Grenseveien 30 Borettslag

6. juni 2023

Selskapsnummer: 5449

OBOS

Velkommen til årsmøte i Grenseveien 30 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
6. juni 2023 kl. 17:00, Hammersborg Torg - Sal 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ensretning af varmeomkostninger for alle lejligheder
8. Betaler for sentralvarme for andre beboere
9. Omgjøring av søppelskur til sykkelbod og ny løsning for avfall
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Grenseveien 30 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 178.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 178.000

Sak 7

Ensretning av varmeomkostninger for alle lejligheder

Forslag fremmet av:
Mari Røken, Idun Rognerud og Niels Jeppesen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi indstiller hermed et forslag om, at udgifterne forbundet med opvarmning af lejligheder uden radiatorer kan indgå i fællesomkostningerne. Dette sikrer, at alle lejligheder i foreningen behandles lige når det kommer til opvarmning, modsat i dag, hvor opvarmning for et lille mindretal af lejligheder ikke indgår i de fælles driftsomkostninger. Formålet med forslaget er at sikre, at udgiften til opvarmning for alle lejligheder behandles på samme måde ved, at al nødvendig opvarmning i ejendommen indgår i de fælles driftsomkostninger.

Konkret forslår vi, at der tilføjes en ny post til regnskabet under DRIFTSKOSTNADER (fx "Varme 5. etasje"). Denne post består af et estimat for omkostningerne ved opvarmning af de fem lejligheder på 5. etage som ikke har radiatorer.

For at minimere administrationen forslår vi at anvende et fast (lavt) estimat for energiforbrug til opvarmning på 37 kWh/m2, baseret på Enovas database (-http://kalkulatorer.norskteknologi.no/boligkalk/). Dette bliver ca. 2500 kWh pr. år for en lejlighed på 68 m2, hvilket er ganske lavt, men opnåeligt hvis man sparer. Den samlede udgift beregnes herefter fra det samlede estimerede energiforbrug for de fem lejligheder i kWh og med den gennemsnitlige elpris (fra Nord Pool) for de ni ikke-sommermåneder i kr./kWh. Dette beløb refunderes da ejerne af de fem via en rabat på fællesomkostningerne. Beløbet fordeles mellem de fem lejligheder ud fra lejlighedernes størrelse i m2. Se eksempel på næste side.

Det er vigtigt for forslagsstillerne at understrege, at vi har ikke noget problem med at betale fællesomkostning for ting vi ikke har direkte glæde af, men tænker at vi alle skal behandles lige. Om opgang A selv måtte betale for rengøring og vedligehold af opgangen, mens de andre opgange fik det betalt via driftsomkostningerne havde det også været skævt. Enten skulle opgang A også få dækket omkostningerne ligesom de andre opgange, ellers skulle A slippe for at betale for vedligehold af de andre opgange. Med denne løsning sikrer vi at alle behandles mere lige når det kommer til opvarmning af ejendommen

Styrets innstilling
Flertallet av styret er positive til forslaget

Det har vært prinsipielle diskusjoner i denne saken, og flertallet av styret er positive til forslaget. Likevel er det et mindretall i styret som ikke stiller seg bak forslaget.

Dette forklares med de prinsippielle argumentene i saken som var oppe til generalforsamlingen i fjor, blant annet med at alle i et borettslag skal bidra likt (for eksempel ved at 1 etasje betaler for heis de ikke bruker). I tillegg får 5 etg indirekte varme fra andre etasjer. Det er også poengtert at dette ikke er noe ny ordning, og at man gikk inn i en slik ordning ved kjøp av leilighetene. Samt at en skal se på muligheter for å koble på 5 etg på sentralvarmeanlegget når radiatorer oppgraderes om noen år, og om det lar seg gjøre er tanken at alle skal være med på å betale for dette.

Likevel står det ikke her på viljen til å bidra, men at en ikke ønsker å betale dobbelt for oppvarming. Det kan diskuteres om det er rettferdig at de som ikke har sentralvarme i 5 etg skal betale oppvarming gjennom egne strømregninger, og samtidig bidra på lik linje som alle andre til å betale oppvarming i borettslaget når de ikke har nytte av den. Dette har kanskje blitt en spesielt aktuell diskusjon etter økte strømpriser, som merkes i høyere grad for de som betaler ”dobbelt” enn for de som har sentralvarme i borettslaget. Styremedlemmer som er positive til forslaget, ser det også som en annen sak enn i fjor, da det nå ikke er snakk om å endre på fordelingsnøkkelen, men om en refusjonsordning.

Forslag til vedtektsendring:

«6-1 Felleskostnader

(4) Andelseiere i 5.etg som ikke er tilknyttet felles radiator skal kompenseres basert på estimert forbruk på 37 kWh/kvm, gjennomsnittlig strømpris kWh og gjeldende strømstøtte. "

Forslag til vedtak
Endre vedtekt tilsvarende som foreslått.

Vedlegg
2. Forslag 2023 - Ensretning af varmeomkostninger for alle lejligheder (004).pdf

Sak 8

Betaler for sentralvarme for andre beboere

Forslag fremmet av:
Anne Sørseth Strømstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Oss i tilbygget i 5.etg har ingen sentralvarme. Likevel betaler vi for dette i felleskostnadene. Med andre ord betaler vi for andres oppvarming. Dette er urimelig, spesielt med tanke på de høyre strømprisene. Vi har forstått det som at dette har blitt tatt opp tidligere, uten at det er gjort noen tiltak.

Styrets innstilling
Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Flertallet i styret har allerede stemt for å støtte det andre forslaget som har kommet inn som gjelder en refusjonsordning for de berørte leilighetene i 5. etg. Styret anser det andre forslaget som mer konkret, og derfor har de styremedlemmene som er positive til et slikt forslag valgt å stille seg bak det andre forslaget.

Styret er positive til å utbedre muligheten for radiatorer i 5. etg, men ikke før alle radiatorer i bygget skal byttes i 2027-2028. Utover dette viser styret til styrets innstilling i den andre saken som gjelder oppvarming berørte leiligheter i 5. etg.

Forslag til vedtak
- Trekke felles kostnadene til oss i 5 etg med et fast beløp feks snittprisen for sentralvarme i fjor,

- Installere radiatorer, eller

- Penger tilbake (beregne fordel av gratis oppvarming pr m2 og betale tilbake/redusere fellesutgifter, regne ut kostnad ved å se på faktisk strømforbruk, bruke satser fra sintef)

Sak 9

Omgjøring av søppelskur til sykkelbod og ny løsning for avfall

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er tidligere vedtatt at styret i borettslaget skal se på løsninger for et sykkelskur for borettslaget. I 2021 – 2022 ble det sett på løsninger som ble vurdert å være altfor kostbare, og derfor ble det ikke fremmet forslag på generalforsamlingen i 2022. Styret har fortsatt å se på nye løsninger for å bygge et sykkelskur for borettslaget, slik at man kan låse inn sykkelen sin utenfor bygget, uten å måtte løfte den ned igjennom flere dører eller ned i kjelleren der vi har oppbevaring av sykler pr i dag.

I dag har vi kun sykkelstativ utendørs, og beboere har opplevd og bli frastjålet sykkelen sin i fra disse. Dagens løsninger for innendørs lagring av sykler oppleves som tungvinte av dem som bruker syklene ofte.

Styret har sett på ulike alternativer for sykkelskur.

Vi har gått flere runder på tomta og sett på hvor vi kan sette opp et slikt skur, og ser at det beste (og eneste) stedet vi har plass til dette er der vi har pappkontainerne pr i dag. Setter vi det her vil det bli behov for å fjerne kun 1 parkeringsplass. Vi ønsker ikke å måtte fjerne flere parkeringsplasser for å plass til sykkelskur, da det ofte er venteliste på parkeringsplasser.

Vi har hatt snekker på befaring, som har sendt oss forslag med skisse for et hus/skur vi kan bygge til oppbevaring av sykler. Etter denne befaringen kom det frem forslag om at vi heller kan bygge beholderskap til søppel og papp, og at vi kan bruke dagens søppelskur til sykkelskur. Dette huset er nokså romslig, og vil gi plass til flere sykler (ca 18), enn det vil bli om vi setter opp et skur på eneste egnede plass i bakgården. Nemlig der pappkontainere står pr i dag.

Forslag:

Vi setter opp beholderskap både for papp og søppel, der pappcontainere står pr i dag (i tillegg til å bruke en parkeringsplass). Vi setter disse beholderskapene mot hverandre (ca 7+7 stk), og beholder antall kontainere for søppel, men reduserer trolig 1 pappkontainer i forhold til hva vi har i dag. Det totale antallet vil vi måtte se på i samarbeid med dem som skal sette oppbeholderskap. I beholderskapene er det mindre luker og beboere blir nødt til å presse pappen i større grad enn vi ser at vi gjør pr i dag.

Vi har vært i kontakt med flere leverandører av beholderskap til søppel og papp, og kommet frem til at Total holding AS leverer beste tilbud for oss.

De har skap som rommer beholdere opp til 660 L (samme som vi har pr kontainer i dag). Skapene leveres i farge mørk grå RAL 7016. Disse sklir godt inn i omgivelsene. Skapene er fremstilt i vedlikeholdsfri kompositt, og elektronisk lås kan monteres på innkastluker. Vi vil måtte se nærmere på plassering av glasscontainere i samarbeid med leverandør. Disse må enten bygges inn et sted ute eller forbli der de er i dag.

Tilbudet er som følger:

Totalt behov: 7 x 660 L til restavfall og 7 x 660 L til papp/papir:

1 skap med 3 dører + 1 skap med 4 dører

Dybde skap 1,7 meter. Lengde 3,87 meter på firerskap og 2,90 på skapet med tre.

14 dunker (7 skap): TOTALT: 161 675 + moms

Montering /kranbil /transport: 8400 kr.

Evt elektronisk lås om ønskelig; 1150 kr pr luke (nøkkelchip).

Skapene leveres med egen kranbil – plasserer, justerer, og klargjør skap for bruk. Lukene er klargjort for installasjon av lås. Skapene har justerbare ben. Underlaget må være noenlunde plant, men kan godt være gruslagt.

Noen produktspesifikasjoner fra leverandør:

Det kreves minimalt med grunnarbeider før utplassering av våre skap.

· Skapene produseres med plass for en, to, tre, fire eller fem avfallsbeholdere.

· Beholderstørrelse fra 140 – 660 L.

· Vi fremstiller våre skap i vedlikeholdsfri kompositt.

· Veggelementene i kompositt leveres i RAL 7015 (mørk grå).

· Tak, luke og hjørnedetaljer i delikat sort pulverlakk.

· Innvendig gulv.

· Trillerampe.

· Justerbare ben.

· Innkastlukene tilpasses riktig avfallsfraksjon.

· Luker kan leveres med elektronisk lås om ønskelig.

· Vi har 10 års garanti på våre skap!

Vakumformede vegger og dørplater i vedlikeholdsfri kompositt. Veggene er tette.

Det må i tillegg kjøpes inn sykkelstativer.

Se. vedlegg for mer informasjon.

Forslag til vedtak
Styret går videre med å gjøre om søppelskuret til sykkelbod, og sette opp ny løsning for avfall der pap conainterne er i dag og på p-plass 33. Styret kan gjøre tilpasninger av forslaget ved behov.

Vedlegg
3. Sykkelskur og beholderskap til søppel og papp (1).pdf

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jorid Anne Trandem

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

- Anders Sørheim
- Mari Røken

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

- Carl Ferdinand Gjerdrum
- Mirela Cacan

Vedlegg

1. Valgbrev2022.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mirela Cacan	Grenseveien 30 B
Styremedlem	Jon Øvereng Aunet	Grenseveien 30 A
Styremedlem	Cecilie Christiansen	Grenseveien 30 B
Styremedlem	Anders Sørheim	Grenseveien 30 B
Styremedlem	Kjersti Simensen	Grenseveien 30 E
Varamedlem	Carl Ferdinand Gjerdrum	Grenseveien 30 D
Varamedlem	Jorid Anne Trandem	Grenseveien 30 E

Valgkomiteen

Malene Holmaas Bjørgaas	Grenseveien 30 D
Bjørn Høgstedt	Grenseveien 30 E

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no, eller på e-post :
styret@grenseveien30.no

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

Generelle opplysninger om Grenseveien 30 Borettslag
Borettslaget består av 79 andelsleiligheter.
Grenseveien 30 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984453183, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
125 105

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

Grenseveien 30 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Siden sist Generalforsamling så har det vært avholdt 9 formelle styremøter, samt to budsjettmøter og et regnskapsmøte. Det vil også bli avholdt et siste styremøte før Generalforsamlingen i slutten av mai. I tillegg til møtene har styrets medlemmer hatt flere møter med eksterne aktører, og uformell kontakt for oppdateringer på e-post, Facebook Messenger og SMS.

I tillegg til den ordinære driften av borettslaget så har styret jobbet med følgende:

- Dugnad

Det har blitt arrangert to dugnader med godt oppmøte og styret takker alle som deltok for deres innsats. På dugnadene har det blitt utført arbeid både ute og inne, og vi har avsluttet med sosial sammenkomst i hagen etter dugnad. På dugnadene har det vært containere hvor beboere kan kaste søppel og EE-avfall. På høstdugnaden har det også vært container farlig avfall i regi av Oslo kommune.

- Julesamling

Styret organiserte også i år julesamling ute med live julemusikk og servering av gløgg. I år var det godt oppmøte og god stemning. Styret har fått positive tilbakemeldinger om arrangementet.

- Sikkerhetstiltak etter innbrudd

Våren 2022 opplevde borettslaget flere innbrudd på rad. Innbruddene medførte en følelse av utrygghet, mye reparasjoner og mye administrasjon. Etter reparasjoner av dører og forsterkede beslag på alle dører, opplever styret at tiltakene har hatt effekt. Det har vært forsøk på innbrudd etter at beslagene ble forsterket, både ved å bryte opp beslagene og ved å “klippe seg inn” via ringeklokke anlegget, men det kan virke som at tyvene ikke har måttet gi opp og gått videre. Styret vurderer de utførte tiltakene som effektive og har derfor besluttet å foreløpig ikke sette inn flere tiltak.

- Ventilasjonsanlegget D-E

Etter at viftene på taket ble byttet ut våren 2021 i forbindelse med nytt taktekke, har det vært mange utfordringer tilknyttet det nye anlegget. De største utfordringene ble løst det første året, men en rekke leiligheter har likevel hatt utfordringer også det siste året. Dette har medført flere befaringer, reparasjoner, installasjoner og møter med ansvarlige aktører. Per i dag er det kun noen få leiligheter som har utfordringer med at de hører motoren fra viftene på taket. Det er fortsatt pågående dialog om dette med aktørene.

- Parkeringsplasser for MC

På Generalforsamlingen i 2022 ble det bestemt at det skulle etableres dedikerte parkeringsplasser for MC og el-sparkesykler. MC plasser skulle leies mot en avgift på lik linje som parkeringsplasser for bil. Styret gjorde oppmerkingen av plassene selv høsten 2022, og fra våren 2023 er systemet implementert.

- Oppgradering av uteområder

Styret har hatt et større fokus på uteområdene. Bedene i borettslaget fikk en profesjonell oppdatering sommeren 2022. Det er inngått vedlikeholdsavtale tre ganger i året, for å passe på at disse holder seg. I tillegg lukes det på dugnader, og bedene vannes av beboere.

Det har også vært aktivitet i borettslagets plantegruppe i regi av styret. Både på dugnad og utenom dugnad har det blitt plantet potteplanter utenfor inngangene, plantet i hagen og plante kassene, og rammet inn en villeng nederst i hagen.

- Vanning av bed

Vanning av borettslagets blomsterbed og blomsterkrukker er i hovedsak utført av beboerne Anne Strømberg og Magne Hansson, styret takker dem for deres innsats. Det er slik frivillig innsats fra beboerne som har gjort det mulig å holde borettslaget pyntet med planter og samtidig holde kostnadene nede.

Større vedlikeholds arbeider under arbeid:

- Sentralt brannvarslingsanlegg i fellesarealene

Det er tidligere vedtatt av Generalforsamlingen at styret skal gå videre med sentralt brannvarslingsanlegg i fellesarealene. Igangsettelse med innhenting av tilbud er planlagt over sommeren 2023. En forutsetning er at leilighetene kan kobles på anlegget etter hvert.

- Bytte av varmepumper

Varmepumpene i borettslaget synger på siste vers. Det har vært utført mange kostbare reparasjoner på disse den siste perioden, og det er usikkert hvor lenge de vil holde. Derfor er det kritisk at disse byttes ut. Gjennom et forprosjekt i samarbeid med Nordisk Energi, har borettslaget fått anbefalt å bytte til bergvarme. Det gjenstår fortsatt enkelte avklaringer på om dette lar seg gjøre, men foreløpig ser det ut som at dette blir løsningen. En slik løsning er kostbar og det må tas opp et lån for utførelse, men samtidig er dette noe vi må utføre for å ha et fungerende anlegg for fyring i fremtiden. Det skal også bidra til store innsparelser på energiforbruk på sikt. Planlagt utførelse er høst/ vinter 2023.

- Asfaltering av parkeringsplass

Det er planlagt ny asfaltering av parkeringsplassen, da det er lenge siden denne ble lagt, og vi må reparere hvert år. Planlagt utførelse er våren 2024, etter at oppgradering av fyringsanlegget som beskrevet over er utført, ettersom arbeidet med fyringsanlegget trolig vil kreve at vi graver opp under asfalten noen steder. Derfor er det ikke lønnsomt å utføre asfaltering før det nye fyringsanlegget er på plass.

- Utendørs sykkelbod

Generalforsamlingen 2021 ble det vedtatt at styret skal utbedre mulighetene for sykkelskur i borettslaget. Styret har innhentet flere tilbud på dette, og har møtt flere utfordringer. Den ene utfordringen er begrenset plass på eiendommen. Den andre utfordringen er at dette har vist seg langt mer kostnadene. Derfor ble ingen forslag fremmet til Generalforsamlingen 2022. Styret har fortsatt å se på løsninger, og foreslår et konkret forslag til Generalforsamlingen 2023. Det er viktig at andelseiere er med på avgjørelsen, da implementering vil medføre endringer i antall p-plasser og avfallsordning. Utførelse er planlagt våren 2024, etter at ny asfalt er lagt.

Andre planlagte arbeider
Utskifting radiatorer / rør (foreløpig planlagt en gang mellom 2026-2028)
Nytt taktekke langside (2028-2030)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntekter
Driftsinntekter er kr. 5.074.491. Det er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det i budsjett er lagt til grunn lavere innkrevde kapitalkostnader

Driftskostnader
Driftskostnader er kr. 2.668.883. Det er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har vært uklart tidspunkt på oppstart på vedlikeholdsprosjekter som sentral brannvarsling, sykkelskur og asfaltering. Dette er fortsatt prosjekter som skal utføres og midler er derfor satt av ekstra til sparing til sparing til fremtidig utførelse/vedlikehold.

Finanskostnader
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at renten på lånet har økt betydelig 2.halvår.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt kr.331.128 innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.653.500 til normalt og større vedlikehold som omfatter blant annet: ordinært vedlikehold av bygget, sentral brannvarsling, asfaltering bakgård, sykkelskur og varmeanlegg.

Styret vurderer over sommeren igangsette arbeid med nytt varmeanlegg. Hele kostnaden er ikke hensyntatt i budsjett 2023 og det arbeides med et revidert budsjett for 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grenseveien 30 Borettslag.

Lån

Grenseveien 30 Borettslag har lån i Handelsbanken

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene
fra 01.02.2023. I tillegg er pris per parkeringsplass endret fra kr. 500 til kr 700.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Grenseveien 30

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Grenseveien 30.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: UC6KM-S1WEV-74WMS-7KB65-E33JA-23EZE

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UC6KM-S1WEV-74WMS-7KB65-E33JA-23EZE

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30
ORG.NR. 984 453 183, KUNDENR. 5449

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**662 992**	**1 138 524**	**662 992**	**1 312 186**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 020 139	735 207	1 049 400	745 533
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 039 817	-1 110 739	-1 118 000	-1 129 236
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-331 128	-100 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**649 194**	**-475 532**	**-68 600**	**-383 703**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 312 186**	**662 992**	**594 392**	**928 483**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 561 438	965 325		

Kortsiktig gjeld	-249 252	-302 333
	1 312	**662**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**186**	**992**

BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30
ORG.NR. 984 453 183, KUNDENR. 5449

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 209 075	1 046 363	1 043 736	1 404 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 734 789	3 363 405	3 740 264	4 150 000
Ladeinntekter EL-bil		9 399	13 407	0	10 000
Andre inntekter	3	121 228	81 183	43 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 074 491**	**4 504 358**	**4 827 000**	**5 644 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 098	-25 098	-25 100	-25 098
Styrehonorar	5	-178 000	-178 000	-178 000	-178 000
Revisjonshonorar	6	-11 810	-10 408	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-127 948	-124 340	-131 000	-134 345
Konsulenthonorar	7	-19 171	-9 808	-50 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-477 163	-1 230 956	-922 000	-1 653 500
Forsikringer		-150 730	-142 197	-147 800	-164 000
Kommunale avgifter	9	-419 545	-398 615	-409 270	-505 024
Garasjer		0	-2 000	0	0
Energi/fyring		-548 720	-663 316	-800 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 652	-253 868	-200 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-522 049	-357 592	-387 430	-410 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 668 883**	**-3 396 197**	**-3 255 600**	**-3 880 467**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 405 608**	**1 108 161**	**1 571 400**	**1 763 533**
Innbetalt andel fellesgjeld		331 128	100 000	0	0

DRIFTSRESULTAT		**2 736 736**	**1 208 161**	**1 571 400**	**1 763 533**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 593	1 155	0	0
Finanskostnader	12	-723 190	-474 109	-522 000	-1 018 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-716 597**	**-472 954**	**-522 000**	**-1 018 000**
ÅRSRESULTAT		**2 020 139**	**735 207**	**1 049 400**	**745 533**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 020 139	735 207		

BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30
ORG.NR. 984 453 183, KUNDENR. 5449

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	98 476 800	98 476 800
Tomt		10 600 000	10 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**109 076 800**	**109 076 800**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	15 721
Andre kortsiktige fordringer	14	18 706	5 802
Driftskonto OBOS-banken		859 291	475 950
Sparekonto OBOS-banken		673 435	467 852
Innestående i andre banker		10 006	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 561 438**	**965 325**
SUM EIENDELER		**110 638 238**	**110 042 125**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 100		7 900	7 900

Annen egenkapital	15	2 368 009	347 870
SUM EGENKAPITAL		**2 375 909**	**355 770**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 375 977	25 746 922
Borettsinnskudd	17	83 637 100	83 637 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**108 013 077**	**109 384 022**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		112 696	108 549
Påløpte renter		5 664	2 808
Annen kortsiktig gjeld	18	130 893	190 976
SUM KORTSIKTIG GJELD		**249 252**	**302 333**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**110 638 238**	**110 042 125**
Pantstillelse	19	118 477 100	118 477 100
Garantiansvar		0	0

Oslo,09.05.2023
Styret i Borettslaget Grenseveien 30

Mirela Cacan /s/ Jon Øvereng Aunet /s/ Cecilie Christiansen /s/

Anders Sørheim /s/ Kjersti Simensen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	3 346
Felleskostnader	946
	1 002
Kapitalkost. lån 2	669
Parkering	203 000
Internett	188 652
Eiendomsskatt	3 724
Kapitalkostnader på IN-lån	142 657
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 846
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	58 903

Overført til kapitalkostnader	-1 209 075
	3 742
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**322**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 533
	3 734
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**789**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie Ice	35000
Antenneleie Telia	44840
Forsikringsutbetaling	31 688
Kreditnota	1 500
Nettinnbetalinger	2 000
Skilt	1 100
Utleie	100
Salg av gjerde	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**121 228**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 098
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 098**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 178 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 810.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-3 432
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 739
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 171**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-221 751

Drift/vedlikehold VVS	-17 037
Drift/vedlikehold elektro	-43 464
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 959
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-137 814
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 213
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 125
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 801
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-477 163**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 732
Vann- og avløpsavgift	-292 281
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-123 319
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-419 545**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 039
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 000
Vaktmestertjenester	-271 580
Vakthold	-2 594
Renhold ved firmaer	-191 723
Snørydding	-28 336
Andre fremmede tjenester	-1 375
Andre kontorkostnader	-3 203
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 473
Velferdskostnader	-1 077
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-522 049**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 010
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 583
SUM FINANSINNTEKTER	**6 593**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-611 021
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-51 049

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-61 120
SUM FINANSKOSTNADER	**-723 190**

NOTE: 13
BYGNINGER

Opprinnelig 2002	109 076 800
Utskilt tomt	-10 600 000
SUM BYGNINGER	**98 476 800**

Tomten ble kjøpt i 2002.
Gnr.125/bnr.105
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	8 712
Betalinger med debetkort	9 994
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**18 706**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 119 124
Egenkapital fra IN tidligere år	1 196 867
Egenkapital fra IN 2022	331 128
Reduksjon EK fra IN	-279 110
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**2 368 009**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,24 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2017	-4 610 000

	2 237	
Nedbetalt tidligere	862	
Nedbetalt i år	490 812	
		-1 881
		326

Handelsbanken I
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,24 %. Løpetiden er 46 år.

	-26 340	
Opprinnelig 2006	000	
	3 640	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	661	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	451 551	
	1 115	
Nedbetalt tidligere, IN	571	
Nedbetalt i år, IN	303 768	
		-20 828
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		449

Handelsbanken II
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,24 %. Løpetiden er 30 år.

	-3 000	
Opprinnelig 2006	000	
	1 127	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	688	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	97 454	
Nedbetalt tidligere, IN	81 296	
Nedbetalt i år, IN	27 360	
		-1 666
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		202
		-24 375
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**977**

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

		-83 637
Opprinnelig 2002		100
		-83 637
SUM BORETTSINNSKUDD		**100**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-130 893
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-130 893**

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	83 637 100
Pantelån	24 375 977
Beregnede IN-forpliktelser	1 248 885
TOTALT	**109 261 962**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	98 476 800
Tomt	10 600 000
TOTALT	**109 076 800**

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Grenseveien 30 Borettslag har avtale om vaktmestertjenester med Vaktmester-Gruppen AS som kan kontaktes på telefon 22 41 71 51 og e-post post@vagru.no. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv

Renhold
Borettslaget har avtale med Absolutt Rent A/S om renhold av Borettslagets fellesarealer.

Parkering
Borettslaget har 34 parkeringsplasser, og 4 MC-Plasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt
Styret administrerer bestilling av nøkler. Beboer sender e-post til selskapets adresse: styret@grenseveien30.no

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1439905. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.03 og 01.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 – 2022 Profesjonell oppgradering av bedene i borettslaget
2022 – 2022 Etablert parkeringsplasser for MC
2022 – 2022 Innbruddsbeslag på alle inngangsdører og dører til bodområdene
2021 - 2021 Tak tekking Tak på kortsiden ble rehabilitert
2020 - 2020 Ny underfordelings EL-tavle Sikringsskap/underfordeling for oppgang A-C
2020 - 2020 Utbedret telehiv i bakgård 28 Grenseveien 30 Borettslag
2020 - 2020 Rengjort luftekanaler, vifter
2019 - 2019 Rengjort avløpsrør
2019 - 2019 Konvertert olje til bio-olje
2019 - 2019 EL-bil lading infrastruktur Ny etablering
2019 - 2019 Ny hoved EL-tavle Sikringsskap/underfordeling for oppgang A-E
2019 - 2019 Nytt nøkkelsystem
2019 - 2019 Nytt gjerde og sprøytebetong
2019 - 2019 Bed langside

2017 - 2017	Vindusprosjekt	Vinduer og balkongdører mot Grenseveien (langsiden) og ytterdører ut mot bakgården byttet ut i 2017. Aarsrud Bygg var leverandør og OBOS Prosjekt hadde prosjektledelsen.
2016 - 2016	Kloakkutbedring	
2016 - 2016	Balkongreparasjoner	
2015 - 2015	Pusset opp trappeoppganger	
2015 - 2015	Kjellerlokaler med tekniske rom	
2015 - 2015	Sanert gammelt røropplegg fra 1939	
2015 - 2015	Hovedvannstammen isolert pga kondens	
2015 - 2015	Reparert gammelt røroppl. fra taknedløp	
2013	Bygging av søppelhus	
2009 - 2009	Utbedring av elektrisk anlegg	Utbedret i henhold til krav fra Hafslund
2008 - 2009	Utskiftning av vannrør i kjeller	Vannrør og sirkulasjonsledning skiftet
2006 - 2007	Balkong rehabilitering	
2001 - 2001	Eiendommen ble totalrehabilitert	Alle leilighetene har individuelle forskjeller og noe forskjellig standard på materialer som beholdes som vegger, vinduer etc.

Forslag: Ensretning af varmeomkostninger for alle lejligheder

Forslagsstillere:
Mari Røken, Idun Rognerud og Niels Jeppesen

Sagsinformation:
Vi indstiller hermed et forslag om, at udgifterne forbundet med opvarmning af lejligheder uden radiatorer kan indgå i fællesomkostningerne. Dette sikrer, at alle lejligheder i foreningen behandles lige når det kommer til opvarmning, modsat i dag, hvor opvarmning for et lille mindretal af lejligheder ikke indgår i de fælles driftsomkostninger. Formålet med forslaget er at sikre, at udgiften til opvarmning for alle lejligheder behandles på samme måde ved, at al nødvendig opvarmning i ejendommen indgår i de fælles driftsomkostninger.

Konkret forslår vi, at der tilføjes en ny post til regnskabet under DRIFTSKOSTNADER (fx "Varme 5. etasje"). Denne post består af et estimat for omkostningerne ved opvarmning af de fem lejligheder på 5. etage som ikke har radiatorer.
For at minimere administrationen forslår vi at anvende et fast (lavt) estimat for energiforbrug til opvarmning på 37 kWh/m2, baseret på Enovas database (http://kalkulatorer.norskteknologi.no/boligkalk/). Dette bliver ca. 2500 kWh pr. år for en lejlighed på 68 m2, hvilket er ganske lavt, men opnåeligt hvis man sparer. Den samlede udgift beregnes herefter fra det samlede estimerede energiforbrug for de fem lejligheder i kWh og med den gennemsnitlige elpris (fra Nord Pool) for de ni ikke-sommermåneder i kr./kWh. Dette beløb refunderes da ejerne af de fem via en rabat på fællesomkostningerne. Beløbet fordeles mellem de fem lejligheder ud fra lejlighedernes størrelse i m2. Se eksempel på næste side.

Det er vigtigt for forslagsstillerne at understrege, at vi har ikke noget problem med at betale fællesomkostning for ting vi ikke har direkte glæde af, men tænker at vi alle skal behandles lige. Om opgang A selv måtte betale for rengøring og vedligehold af opgangen, mens de andre opgange fik det betalt via driftsomkostningerne havde det også været skævt. Enten skulle opgang A også få dækket omkostningerne ligesom de andre opgange, ellers skulle A slippe for at betale for vedligehold af de andre opgange. Med denne løsning sikrer vi at alle behandles mere lige når det kommer til opvarmning af ejendommen.

Forslag til vedtag:

- Der oprettes en ny post i regnskabet som omfatter udgifter til opvarmning af lejligheder uden fælles radiatortilkobling.
- Udgifterne til den nye post beregnes via:
    - Et fast estimat på 37 kWh/m2. Dette estimat kan revideres af styret opdateres såfremt der forlægger god dokumentation for et mere præcist estimat.
    - Et gennemsnit for strømprisen hos Nord Pool for de ni måneder, januar, februar, marts, april, maj, september, oktober, november og december for det år hvor estimatet gælder. Månedspriserne justeres til at tage højde for fx MVA, strømstøtte eller lignende.
- Beløbet på den nye post refunderes ejerne af lejlighederne uden fælles radiatortilkobling via en rabat det efterfølgende år på disses fællesomkostninger. Refusionsbeløbet forledes mellem lejlighederne uden fælles radiatortilkobling ud fra størrelsen på lejlighederne i m2.

Eksempel

Måned	Elpris (NOK/kWh)	Strømstøtte (NOK/kWh)	Efter strømstøtte (NOK/kWh)
22 - Dec	3,36 kr.	2,24 kr.	1,12 kr.
22 - Nov	1,41 kr.	0,48 kr.	0,93 kr.
22 - Oct	1,65 kr.	0,70 kr.	0,95 kr.
22 - Sep	4,48 kr.	3,25 kr.	1,24 kr.
22 - May	2,06 kr.	0,95 kr.	1,11 kr.
22 - Apr	2,17 kr.	1,04 kr.	1,13 kr.
22 - Mar	2,34 kr.	1,17 kr.	1,17 kr.
22 - Feb	1,51 kr.	0,51 kr.	1,00 kr.
22 - Jan	1,76 kr.	0,71 kr.	1,05 kr.
	Varmeforbrug (kWh/m2)		**Gennemsnit**
	37		**1,08 kr.**
Lejlighed	**Størrelse (m2)**	**Estimeret forbrug (kWh)**	**Rabat (2023)**
1	75	2775	2.993,19 kr.
2	84	3108	3.352,37 kr.
3	54	1998	2.155,10 kr.
4	65	2405	2.594,10 kr.
5	84	3108	3.352,37 kr.
			Varme 5. etaje (2022)
			14.447,13 kr.

Forslag: Omgjøring av søppelskur til sykkelbod og ny løsning for avfall

Forslagstiller: Styret i Borettslaget Grensveien 30

Bakgrunn:

Det er tidligere vedtatt at styret i borettslaget skal se på løsninger for et sykkelskur for borettslaget. I 2021 – 2022 ble det sett på løsninger som ble vurdert å være altfor kostbare, og derfor ble det ikke fremmet forslag på generalforsamlingen i 2022. Styret har fortsatt å se på nye løsninger for å bygge et sykkelskur for borettslaget, slik at man kan låse inn sykkelen sin utenfor bygget, uten å måtte løfte den ned igjennom flere dører eller ned i kjelleren der vi har oppbevaring av sykler pr i dag.

I dag har vi kun sykkelstativ utendørs, og beboere har opplevd og bli frastjålet sykkelen sin i fra disse. Dagens løsninger for innendørs lagring av sykler oppleves som tungvinte av dem som bruker syklene ofte.

Saksinformasjon:

Styret har sett på ulike alternativer for sykkelskur.

Vi har gått flere runder på tomta og sett på hvor vi kan sette opp et slikt skur, og ser at det beste (og eneste) stedet vi har plass til dette er der vi har pappkontainerne pr i dag. Setter vi det her vil det bli behov for å fjerne kun 1 parkeringsplass. Vi ønsker ikke å måtte fjerne flere parkeringsplasser for å plass til sykkelskur, da det ofte er venteliste på parkeringsplasser.

Vi har hatt snekker på befaring, som har sendt oss forslag med skisse for et hus/skur vi kan bygge til oppbevaring av sykler. Etter denne befaringen kom det frem forslag om at vi heller kan bygge beholderskap til søppel og papp, og at vi kan bruke dagens søppelskur til sykkelskur. Dette huset er nokså romslig, og vil gi plass til flere sykler (ca 18), enn det vil bli om vi setter opp et skur på eneste egnede plass i bakgården. Nemlig der pappkontainere står pr i dag.

Forslag:

Vi setter opp beholderskap både for papp og søppel, der pappcontainere står pr i dag (i tillegg til å bruke en parkeringsplass). Vi setter disse beholderskapene mot hverandre (ca 7+7 stk), og beholder antall kontainere for søppel, men reduserer trolig 1 pappkontainer i forhold til hva vi har i dag. Det totale antallet vil vi måtte se på i samarbeid med dem som skal sette oppbeholderskap. I beholderskapene er det mindre luker og beboere blir nødt til å presse pappen i større grad enn vi ser at vi gjør pr i dag.

Vi har vært i kontakt med flere leverandører av beholderskap til søppel og papp, og kommet frem til at Total holding AS leverer beste tilbud for oss.

De har skap som rommer beholdere opp til 660 L (samme som vi har pr kontainer i dag). Skapene leveres i farge mørk grå RAL 7016. Disse sklir godt inn i omgivelsene. Skapene er fremstilt i vedlikeholdsfri kompositt, og elektronisk lås kan monteres på innkastluker. Vi vil måtte se nærmere på plassering av glasscontainere i samarbeid med leverandør. Disse må enten bygges inn et sted ute eller forbli der de er i dag.

Tilbudet er som følger:

Totalt behov: 7 x 660 L til restavfall og 7 x 660 L til papp/papir:

1 skap med 3 dører + 1 skap med 4 dører

Dybde skap 1,7 meter. Lengde 3,87 meter på firerskap og 2,90 på skapet med tre.

14 dunker (7 skap): TOTALT: 161 675 + moms

Montering /kranbil /transport: 8400 kr.

Evt elektronisk lås om ønskelig; 1150 kr pr luke (nøkkelchip).

Skapene leveres med egen kranbil – plasserer, justerer, og klargjør skap for bruk. Lukene er klargjort for installasjon av lås. Skapene har justerbare ben. Underlaget må være noenlunde plant, men kan godt være gruslagt.

Noen produktspesifikasjoner fra leverandør:

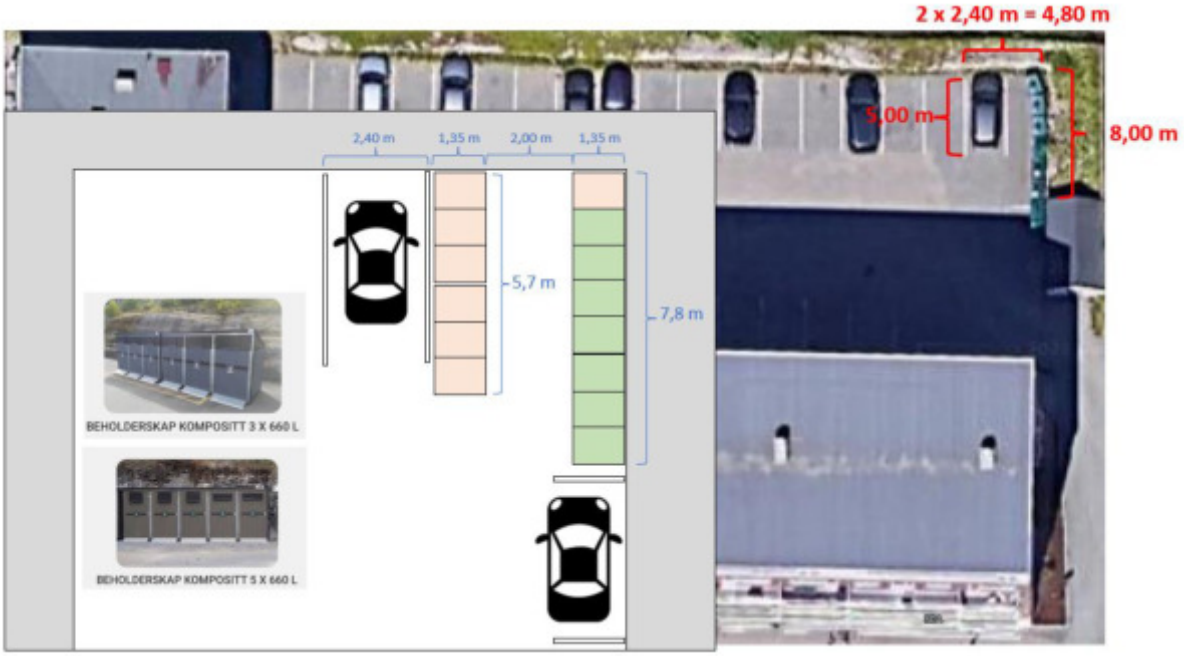
Det kreves minimalt med grunnarbeider før utplassering av våre skap.

- Skapene produseres med plass for en, to, tre, fire eller fem avfallsbeholdere.
- Beholderstørrelse fra 140 – 660 L.
- Vi fremstiller våre skap i vedlikeholdsfri kompositt.
- Veggelementene i kompositt leveres i RAL 7015 (mørk grå).
- Tak, luke og hjørnedetaljer i delikat sort pulverlakk.
- Innvendig gulv.
- Trillerampe.
- Justerbare ben.
- Innkastlukene tilpasses riktig avfallsfraksjon.
- Luker kan leveres med elektronisk lås om ønskelig.
- Vi har 10 års garanti på våre skap!

Vakumformede vegger og dørplater i vedlikeholdsfri kompositt. Veggene er tette.

Det må i tillegg kjøpes inn sykkelstativer.

Illustrasjon:



Forslag til vedtak:

Styret går videre med å gjøre om søppelskuret til sykkelbod, og sette opp ny løsning for avfall der pap conainterne er i dag og på p-plass 33. Styret kan gjøre tilpasninger av forslaget ved behov.

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets innstilling:

Et enstemmig styre stiller seg bak forslaget

5449 Grenseveien 30 Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Jorid Anne Trandem	Adresse: Grenseveien 30E E-postadresse: Jorid.trandem@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Jon Øvereng Aunet	Adresse: Grenseveien 30A E-postadresse: jon.overeng96@gmail.com
Navn: Kjersti Simensen	Adresse: Grenseveien 30E E-postadresse: kjsimensen@hotmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Anders Sørheim	Adresse: Grenseveien 30B E-postadresse: anders.sorheim@gmail.com
Navn: Mari Røken	Adresse: Grenseveien 30A E-postadresse: Mariroken@hotmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Carl Ferdinand Gjerdrum	Adresse: Grenseveien 30D E-postadresse: Carl.gjerdrum@gmail.com
2. Navn: Mirela Cacan	Adresse: Grenseveien 30B E-postadresse: mirelacacan@gmail.com
3. Navn:……..	Adresse……... E-postadresse……...
4. Navn:……..	Adresse……... E-postadresse……...

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Bjørn Berntzen Høgstedt	Adresse: Grenseveien 30E E-postadresse: Bjorn.hogstedt@gmail.com
Navn:……..	Adresse……... E-postadresse……...
Navn:……..	Adresse……... E-postadresse……...

E. Andre utvalg

Navn:……..	Adresse……...
Navn:……..	Adresse……...
Navn:……..	Adresse……...

Dato……16.05…… I valgkomiteen for Grenseveien 30 Borettslag

Bjørn Berntzen Høgstedt. Malene Holmaas Bjørgaas

…….. ……..

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 6.06.23
Selskapsnummer: 5449 **Selskapsnavn:** Grenseveien 30 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

GRENSEVEIEN 30
BORETTSLAG

Vedtekter
for
Grenseveien 30 Borettslag Org. nr. 984453183

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 07.06.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 04.06.2009
Sist endret på ordinær generalforsamling 02.05.2018
Sist endret på ordinær generalforsmaling 11.06.2021

Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Grensevn. 30 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

(8) Det er tillatt med korttidsutleie i inntil 30 døgn per år uten samtykke fra styret. Se borettslagslova § 5-4. Andelseier som ønsker korttidsutleie må melde fra skriftlig når, hvor lenge og hvem som skal leie.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Vedlikehold

4 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

4-2 vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

Felleskostnader og pantesikkerhet

6 -1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7 – 1 Mislighold

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

7 – 2 Pålegg om salg

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

7 – 3 Fravikelse

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

Styret og dets vedtak

8– 1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg skal det velges 1-2 varamedlemmer.

(2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Funksjonstiden for styreleder er ett år, og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmene velges for ett år.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8– 3 Styrets vedtak

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

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

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

8– 4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

Generalforsamlingen

9– 1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9– 2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9– 3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9– 4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9– 5 Møterett

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

9– 6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

GRENSEVEIEN 30
BORETTSLAG

Protokoll til årsmøte 2024 for Grenseveien 30 Borettslag

Organisasjonsnummer: 984453183
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 17:00, Hammersborg Torg - Sal 1, Møt opp utenfor OBOS sitt hovedkontor. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innstiller Eirik Skaråa fra Obos som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Eirik Skaråa foreslått. Anders Sørheim er valgt som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Endring av vedtektene og parkeringsbestemmelsene

Borettslaget har i dag 34 parkeringsplasser til bil og 4 parkeringsplasser til motorsykkel som leies ut etter venteliste hvis alle plassene er utleid. Det er ingenting i parkeringsbestemmelsene som berammer hvor mange plasser hver enkelt beboer kan leie av gangen, men siden det er langt færre parkeringsplasser enn det er leiligheter, foreslår styret at parkeringsbestemmelsene oppdateres med en bestemmelse som sier at hver leilighet kun kan leie én parkeringsplass til bil og én parkeringsplass til motorsykkel av gangen, så fremt det ikke er ledige parkeringsplasser. Dersom noen får leie flere plasser, må disse avgis dersom det er personer i andre leiligheter som ønsker å leie plass og ikke allerede leier andre parkeringsplasser i borettslaget. De som avgir leide plasser kan stille seg på venteliste igjen, men må stille seg bak eventuelle andre eiere i borettslaget uten parkeringsplass. Nye leilighetseiere vil komme foran på ventelisten. Det er kun leilighetseiere som kan søke om parkeringsplass.

Vedtektene har per i dag ingen henvisninger til parkeringsbestemmelsene. Styret foreslår at vedtektene § 7-1 endres slik at det også henvises til parkeringsbestemmelsene i tillegg til husordensreglene.

Forslag til endring:

1) Vedtektene $ 7-1 endres til:

” 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 og parkeringsbestemmelser.”

2) Det settes inn et nytt første og andre kulepunkt i parkeringsbestemmelsene som lyder:

• Borettslaget har parkeringsplasser til bil og motorsykkel som leies ut etter venteliste hvis alle plassene er utleid. Hver leilighet kan leie én parkeringsplass til bil og én parkeringsplass til motorsykkel av gangen, så fremt det ikke er ledige parkeringsplasser. Dersom noen får leie flere plasser, må disse avgis dersom det er personer i andre leiligheter som ønsker å leie plass og ikke allerede leier andre parkeringsplasser i borettslaget. De som avgir leide plasser kan stille seg på venteliste igjen, men må stille seg bak eventuelle andre eiere i borettslaget uten parkeringsplass. På ventelisten vil leilighetseiere uten parkeringsplass komme foran leilighetseiere som allerede har en parkeringsplass.

• Det er kun leilighetseiere som kan søke om parkeringsplass.

Styrets innstilling
Et enstemmig styre stemmer for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Endre som foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

7. Sentralt brannvarslingsanlegg

Vi hadde i 2020 en brannvernkonsulent fra OBOS til å ta en gjennomgang av brannsikkerheten i borettslaget. Selv om vi i Grenseveien 30 ikke har noe krav om å installere sentralt brannvarslingsanlegg, anbefalte brannvernkonsulenten å installere dette. Installasjoner i individuelle leiligheter ble vurdert for kostbart, og vi vedtok derfor ved årsmøtet i 2021 å installere sentralt brannvarslingsanlegg for kun fellesarealene. Prisestimatet på dette var på kr. 250 000 ink mva.

Siden vedtaket ble fattet har styret blitt gjort oppmerksomme på at dersom vi skal installere nytt brannvarslingsanlegg, må vi følge forskriftene for nye bygg. Det betyr at vi må installere varsling i alle leiligheter hvis vi skal ha et sentralt brannvarslingsanlegg. Kostnadsrammen på en slik installasjon er betydelig dyrere enn estimatet i 2021. Dette vil koste opp mot 800 000 kr eks mva. Imidlertid kan installasjonen gjennomføres i løpet av en tre års periode. Da man ved ved prosjektstart har krav om å oppfylle kravene i forskriftene i løpet av tre år.

Dersom brannvarslingsanlegg skal installeres må borettslaget ta opp lån til installasjonen. Borettslaget har allerede høye utgifter og det vil være ekstra kostbart å ta opp ytterligere lån i dagens marked med høye renter.

Styrets innstilling
Et enstemmig styre stemmer for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås å starte opp innstallering av sentralt brannvarslingsanlegg i løpet av perioden 2025-2027, slik at kostnaden fordeles over flere år.
>
> ✓ **Vedtatt. med 8/10 stemmer**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 186.900

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 186.900
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte i Grenseveien 30 Brl

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Mari Røken

Følgende stilte til valg:
Mari Røken

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Thomas Aleksander Basso
Carl Ferdinand Gjerdrum
Fredrik Neby
Suzanne Smuk

Følgende stilte til valg:
Thomas Aleksander Basso
Carl Ferdinand Gjerdrum
Fredrik Neby
Suzanne Smuk

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anja Riiser
Kjersti Simensen

Følgende stilte til valg:
Anja Riiser
Kjersti Simensen

Valgkomitee (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Dahl
Henrik Vincent Fiske Vassal

Følgende stilte til valg:
Marianne Dahl
Henrik Vincent Fiske Vassal

Møtet ble hevet kl 17:55

Protokollen signeres av:
Møteleder: Eirik Skarå /s/
Protokollfører: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Anders Sørheim /s/

GRENSEVEIEN 30
BORETTSLAG_4

HUSORDENSREGLER

FOR

GRENSEVEIEN 30 Borettslag

Endret 27.05.04. sist endret på ordinær generalforsamling 2. mai 2018.
Sist endret på ordinær generalforsamling 11.06.2021. Endret på ordinær generalforsamling 02.06.22.

1. Ro og orden

Vanlig ro mellom 23-08 (alle dager).

Banking og bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt mellom klokken 20-08 (20-10 helger og helligdager).
Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må dette gjøres kjent for øvrige beboere i god tid.

Oppganger og kjeller skal ikke være oppholdssted.

Tørking av tøy skal ikke skje på felles arealer. (Trapperom og ganger)

Felles boden skal kun brukes til sykler og barnevogner. Felles boden skal ikke brukes til "lagring".

Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Dette gjelder også sko og lignende.

På grunn av brannsikkerhet er det ikke tillatt å oppbevare sykler (og eller andre ting som blokkerer tilgang) i trappeoppgangene. Det er tillatt med parkering av barnevogner/rullatorer inn under trappene.

Virksomhet produksjon/salg eller omsetning mv. som er forbudt ved norsk lov er ikke tillatt i borettslaget.

Skal større selskaper avholdes, må naboer under, over og ved siden av, varsles i god tid på forhånd. Dette må være i forståelse med naboene. Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

2. Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret i anledning husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Kunngjøringer/informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på hjemmesiden. Styret står fritt til å henge opp oppslag på oppslagstavlene i tillegg til det som legges tilgjengelig digitalt på hjemmesiden.

3. Fremleie

Fremleie er tillatt etter godkjenning av styret.

Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdt av fremleietaker, hans/hennes

husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

4. Dyrehold
Styret skal informeres skriftlig om anskaffelse av husdyr. Dyr må ikke holdes i leilighetene slik at det sjenerer andre. Den som har husdyr, plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område. Det er ikke tillatt å lufte husdyr i borettslagets hage. Skade på beplantning og lignende må erstattes. Etter gjentatte klager fra andre beboere kan styret vurdere fjerning av dyret.

5. Utstyr og gjenstander
Montering av gjenstander utvendig må bare skje etter vedtak fra styret. Egne radio-, tv- og parabolantenner er ikke tillatt.

Markiser må godkjennes av styret.

6. Grilling
Det er kun tillat å bruke elektrisk- eller gassgrill på borettslagets områder. (Kullgrill er ikke tillatt da røyken kan være til sjenanse for andre beboere.

7. Strøm i bod
Andelseier kan installere strøm i sin bod for egen regning etter forhåndssamtykke fra styret. Det må utføres av autorisert installatør der attest blir framlagt styret etter at elektroarbeider er utført. Tiltaket medfører en månedlig kostnad til andelseier som fastsettes av styret.»

8. Søppel
Søppel legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne. Av miljøhensyn, bruk kilde sortering!

9. Husordensreglenes virkefelt og overtredelse av reglene
Offentlige (borettslagsloven, husleielovene mv) lover mv. eller annet som er nedfelt i Norsk Lov som styrer beboernes rettigheter og plikter står over disse husreglene. Brudd på husordensreglene kan medføre skriftlig klage når den er meget grov og av gjentagende karakter. Beboerne har plikt til å melde fra til styre i slike tilfeller. Alle slike saker skal behandles av styret og før saken behandles skal berørte part(er) få all mulighet til å forklare seg.

10. Parkering
Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på oppmerkede plasser bak huset. Disse plassene er tildelt faste leiligheter og er derfor ikke til fri disposisjon for resten av borettslaget. El-sparkesykler er kun tillatt parkert på oppmerkede plasser.

11. Endringer av husordensregler
Endringer av husordensregler skjer på generalforsamling etter vanlige retningslinjer som er nedfelt Lover om borettslag. Forslag og krav om endringer skal først behandles av styret før de legges fram på generalforsamlingen. Endringer og godkjenning av disse regler krever alminnelig flertall.

12. Husordensregler
Alle beboere har plikt til og følge husordensreglene.

GRENSEVEIEN 30 - BILOPPSTILLINGSPLASS - FERDIGATTEST -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Andresen Arkitektkontor AS
Schweigaards gate 16
0191 OSLO

KOPI

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200201558-17
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Karin Ørbeck

Dato: 30 NOV. 2006
Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 30	Eiendom:	125/105/0/0
Tiltakshaver:	Fri Eiendom AS	Adresse:	Parkveien 37, 0258 OSLO
Søker:	Andresen Arkitektkontor AS	Adresse:	Schweigaards gate 16, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Vei/parkering	Tiltaksart:	Vesentlig terrenginngrep

FERDIGATTEST - GRENSEVEIEN 30

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen av 27.03.2002.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
For avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OPPFØRING SØPPELSKUR - FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Projekt Planung AS (ProPlan)
Kongens gate 31
0153 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201307637-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingrid Strand Heiberg

Dato: 18.12.2014
Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 30	Eiendom:	125/105/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Grenseveien 30	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0129 OSLO
Søker:	Projekt Planung AS (ProPlan)	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GRENSEVEIEN 30

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.12.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201307637			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/9
Plan og snitt	12144-01	26.04.2013	1/10
Fasader	12144-02	26.04.2013	1/11

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2014 av:

Ingrid Strand Heiberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Grenseveien 30, Hammersborg torg 1, 0129 OSLO, thomas.duratovic@proplan.as

FLYTTING KJØKKEN OG REHAB BAD - FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Brage Entreprenør AS

Pb. 271
1377 BILLINGSTAD

Dato: 31 MAI 202

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200107884-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Hermansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 30	Eiendom:	125/105/0/0
Tiltakshaver:	Fri Eiendom AS	Adresse:	Parkveien 37, 0258 OSLO
Søker:	Andresen Arkitektkontor AS	Adresse:	Bekkelibakken 6, 0375 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

for Arild R. Johannessen
Avd.ingI

Hans Hermansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

RIVING AV TO BÆREVEGGER - FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44
1397 NESØYA

Dato: 19.08.2019

Deres ref.: ØISTEIN SKYBERG	Vår ref.: 201909668-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 30E	Eiendom:	125/105/0/0
Tiltakshaver:	Sindre Postholm	Adresse:	Grenseveien 30e, 0571 OSLO
Søker:	ØS KONSULT AS	Adresse:	Tverråsen 44, 1397 NESØYA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Grenseveien 30 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av to bærevegger, mottatt 13.8.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201909668			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 5 etasje		13.06.2019	1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.08.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Sindre Postholm, Grenseveien 30e, 0571 OSLO, sindrepostholm@gmail.com

PÅBYGG EN ETG - FERDIGATTEST - 2003.PDF

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Brage Entreprenør AS
v/Svein A. Ødegård
Billingstadsletta 13, Postboks 271
1377 Billingstad

Dato: 16 JULI 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200106605-68 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Ivar Kjølhamar	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 30	Eiendom:	125/105/0/0
Tiltakshaver:	Fri Eiendom A/S	Adresse:	Parkveien 37, 0258 OSLO
Søker:	Andresen Arkitektkontor AS	Adresse:	Bekkelibakken 6, 0375 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Ansvarlig søker

GRENSEVEIEN 30 - VA?NINGSHUS - EKSDOK

G.nr. 145	B.nr. 103
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	6

av 4

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr.	1039
Dat.	
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Garasjebygning

AKER HELSERÅD
Journal nr. 63
39

Eier:
Snekkermester Hans Brodahl,
Frydenberg, Aker.
adr.

Anmelder:
Arkitektene Nattrøen og Berg,
adr. Klingenbergsv. 5.

Veichefen 28/12 38.

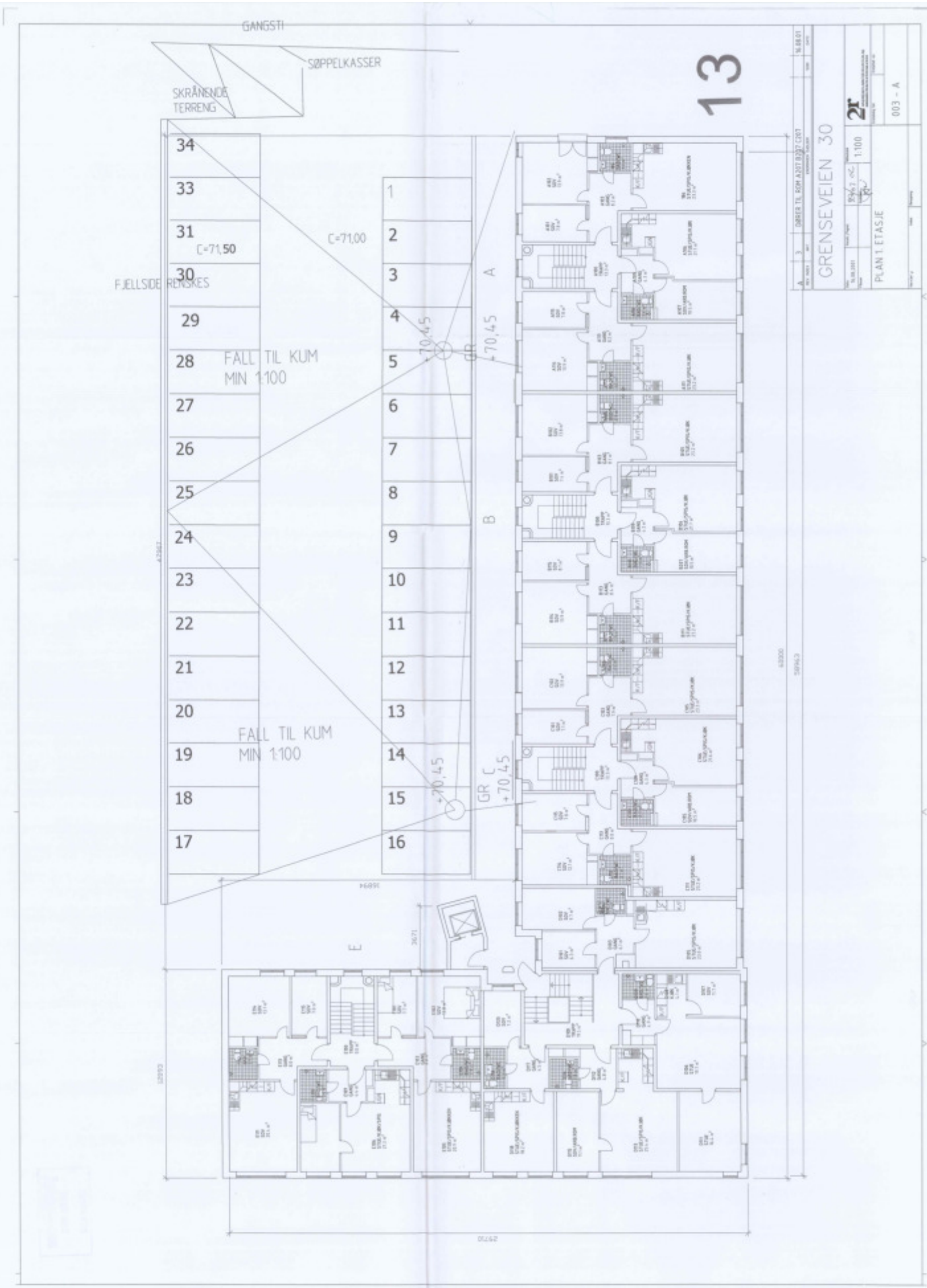
Sted:
Frydenberg.
Parsell nr.
av
Tomt nr.:
til Frydenbergveien.

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei) 22/4-39
Brandchef: " "
Kloakkvesenet: "

Skema sendt Vann og Kloakk. 29/12 K

Ansvarshavende:
22/4-39
For jernbetongarbeidet:
Ing. Trygve Foss
Rosenkrantzgt. 10
For mur- puss og innvendig arb. Mürm. Bjarne Brodahl
Frydenberg. G. Aker
Adr.
Veierklæring innkommet: 29/4-39
Naboerklæring —
Gebyr: 13/7-39
Ferdigattest:
Tillatt påvist 13/3-39.

TEGINGER


GANGSTI
SØPPELKASSER
SKRÅNENDE TERRENG
13
GRENSEVEIEN 30
PLAN 1 ETASJE
003 - A
1:100
34
33
31
C=71,50
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
C=71,00
FJELLSIDE RENSKES
FALL TIL KUM MIN 1:100
FALL TIL KUM MIN 1:100
+70,45
+70,45
+70,45
GR A
B
GR C
D
E

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karoline Selvåg
GRENSEVEIEN 30A

Dato: 07.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86492894
7868897

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.125 BNR. 105

Vi viser til bestilling av 20240607 for GRENSEVEIEN 30A.

GNR. 125 BNR. 105

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.04.1939.

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

3601 m²

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

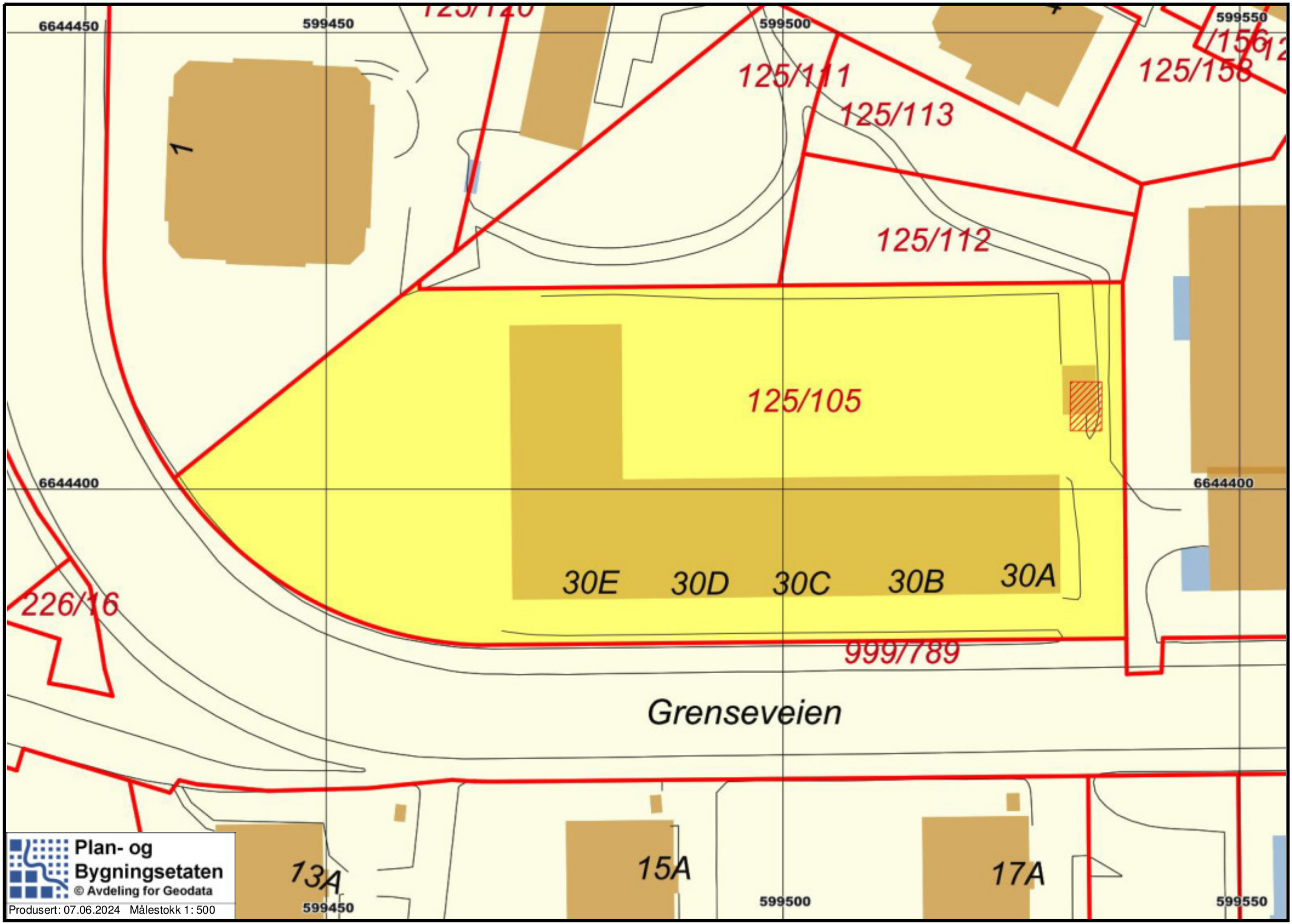
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

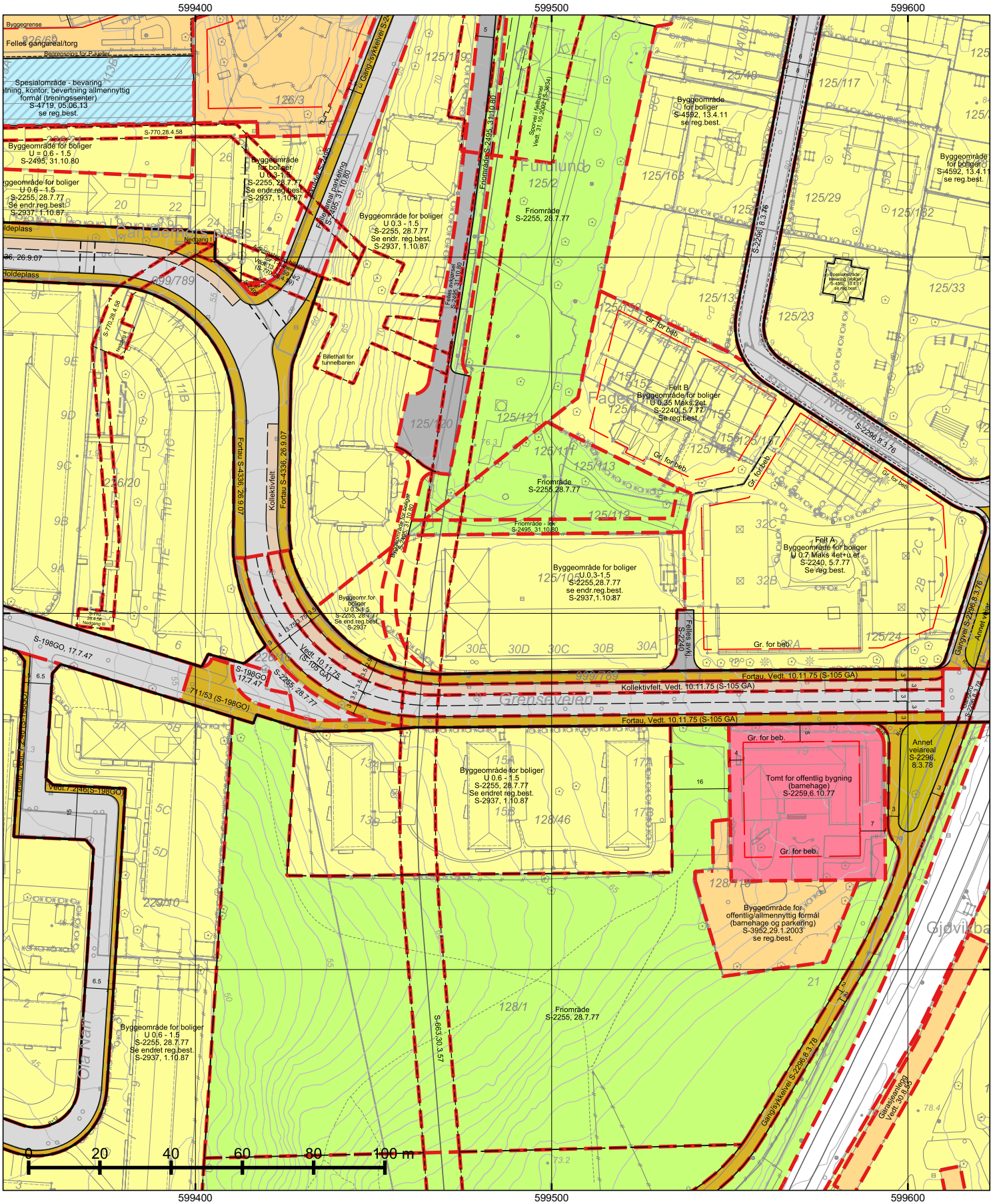
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6644450
599450
599500
599550
125/111
125/113
125/158
125/112
125/105
1
6644400
30E
30D
30C
30B
30A
226/16
999/789
Grenseveien
13A
15A
17A
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 07.06.2024 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART_
A3.PDF



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 231898/ 86492894
Adresse: GRENSEVEIEN 30A
Gnr/Bnr: 125/105

Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3004519
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

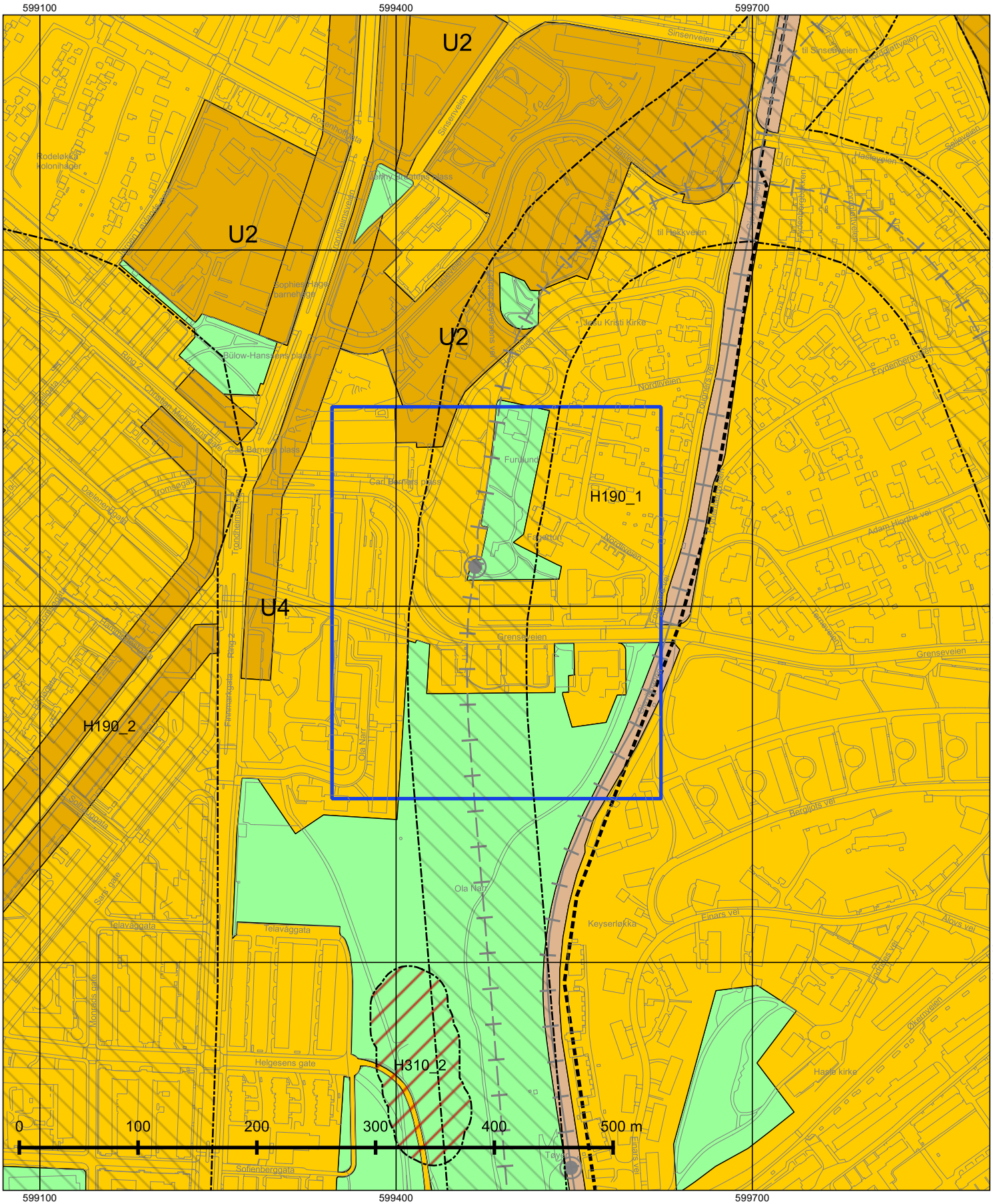
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 231898/ 86492894
Adresse: GRENSEVEIEN 30A
Gnr/Bnr: 125/105

Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3004519
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.06.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 231898/86492894
Deres ref.: 42491/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-2495

Oslo

S-2495

Reg. av ny vei(vei 485) for boligomr. ved Fougners vei, Nordlivn. og Hekkvn. fram til Haslevn., med stegning av Hekkvn. mot Grense- vn., samt endret reg. av gangvei 9339 med omreg. av Hekkvn. til gang/sykkelvei,fellesar. P samt omreg. av Tr.heimsvn. 111.

S-2495 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.10.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001609
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 290

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-663

Oslo

S-663

Regulering av tunneltrase for Grorudbanen fra Tøyen til Hasle og Lambertseter/Østensjøbanen fra Tøyen til Etterstad.

S-663 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.03.1957
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195701396
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2240

Oslo

S-2240

Reguleringsplan for gnr. 125, bnr. 4, 24 m.fl. Frydenberg som reguleres til byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 05.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701348

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.125 BNR.4, 24 M. FL. FRYDENBERG - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.

§ 1. Innenfor det regulerte byggeområde A kan oppføres boligbebyggelse i inntil 4 etasjer + underetasje med utnyttelsesgrad inntil 0,7. Inntil 800 m2 av bebyggelsen kan være kontorlokaler.

§ 2. Innenfor det regulerte byggeområde B kan oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etasjer med utnyttelsesgrad inntil 0,35.

§ 3. Boligenes størrelse skal fordeles slik: Inntil 30% av boligene kan være 2 roms boliger - minst 70% av boligene skal være 3 roms - eller større boliger.

§ 4. I bebyggelsen i byggeområde A eller B kan innpasses en barneinstitusjon.

§ 5. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter denne norm: 1 bilplass pr. 3 roms - og større bolig, 0,7 plass pr. 2 roms bolig.

§ 6. Før søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger kan godkjennes, må bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplanen for feltet.

§ 7. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for opparbeidelse av det ubebygde areal, jfr. par.69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Planen skal bl.a. vise anordning av lek og oppholdsarealer, beplantning og av biloppstillingsplasser.

§ 8. Felles areal - avkjørsel er felles for gnr.125, bnr.4, 24, 86, 109, 110 og 105.

§ 9. Eventuelle nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo Lysverker.

S-2255

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


V101175

Oslo

V101175

Forslag til endret regulering av Grenseveien fra ca. 50 m vest for Hekkveien til Fougners vei, samt forslag til kollektivfelt.

V101175 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.11.1975
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197502806
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-198GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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:
Grenseveien 30A
Andelsnr. 4 Orgnr. 984453183 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-24-0195

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Karoline Selvåg

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 48 03 92 14

E-post: Karoline.selvag@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

Notater

Notater