GRENSESTIEN 13A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport

EgenerklÆring

Faktura sikringsskap

Husordensregler_

Energiattest

Vedtekter

Innkalling eks.ord. gen.fors 05.11.2024

Protokoll eks.ord. gen.fors 0 2024024

Innkalling ord. generalforsamling 13.05.2024

2024009864 (752113).pdf

Protokoll ord. generalfors 202401

Innkalling eks.ord. generalforsamling - 24.04.2024 DJN 2024008429 (749706).pdf

Protokoll eks.ord. generalforsamling 24.04.2024 DJN 2024009294 (751133).pdf

32_boliginfo20250403.pdf

Meglers verdivurdering 30.01.2025

Grensestien 12-17 - Rekkehus - Planer - 1982.pdf

Reguleringskart

Grensestien 12-17 - Rekkehus - Ferdigattest - 1986.pdf

Grensestien 12 - Gjenoppbygging av bolig etter brann - Ferdigattest - 2015.pdf

Grensestien 12 - Riving av kjeller (grunnmur)

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Grensestien 13 A, 1251 OSLO

OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 83

Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



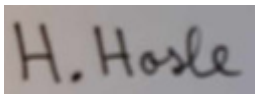
Befaringsdato: 06.02.2025 **Rapportdato:** 14.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14138-1779 **Referansenummer:** TC5608

Autorisert foretak: Takstpartner Hosle **Vår ref:** Håkon Hosle

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstpartner Hosle

Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en fire-roms andelsleilighet over to plan beliggende i byggets 1 og underetasje i Grensestien 13 A på Åsbråten i Oslo. Boligen fremstår av noe eldre standard med stedvis bruksslitasje grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig. Leiligheten disponerer en utvendig bod ved inngangsparti, samt garasjeplass nr. 032 med el-bil lader.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1984, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Lavblokk på to etasjer, underetasje og loft med bærende konstruksjon i bindingsverk av tre. Etasjeskille i trebjelkelag. Fasader forblendet med liggende malt/beiset panel. Klassisk saltakkonstruksjon tekket med takstein. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.
Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert samt nærliggende konstruksjoner. Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende malt/beist panel.

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glassfelt med produksjonsår 1983.

Entredør med glassfelt med produksjonsår 2007.

Veranda/terrassedør med malte trerammer tre-lags glassfelt med produksjonsår 1983.

Adkomst fra hovedsoverom til en nord/- vestvendt terrasse med tregulv på ca. 16 m².

Adkomst fra stue til en nord/- vestvendt veranda med tregulv på ca. 8 m² .

Adkomst fra entré til en syd/- østvendt terrasse med tregulv på ca. 25 m² .

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på toalettrom, tapet på baderom, malt strietapet med brystningspanel i entre ellers malt strietapet i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med panel/malt panel i alle rom.

Gulv: Overflater er belagt med belegg på bad, mellomgang og toalettrom, laminat i entre og på kjøkken og i bod ellers parkett i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

Etasjeskille i trebjelkelag. Overflater er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

1. etasje:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 0 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 12 mm igjennom hele rommet.

Underetasje:

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 5 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv på hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 7 mm igjennom hele rommet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det ble foretatt en hulltagning i utforet kjellervegg og utført et fuktsøk med pigger i bunnsvill med noe forhøyede verdier. Det anbefales og holde dette under oppsikt.

Beskrivelse av eiendommen

Det opplyses på generelt grunnlag om at utforede kjellervegger er og betrakte som en risikokonstruksjon, da bakenforliggende vegg ikle kan kontrolleres for fuktinnsig eller kondens problematikk.

Boligen har malt tretrapp imellom etasjene.

Innvendig har boligen malte glatte dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Eldre baderom med tapetserte veggflater og belegg på gulv.

Innredningen er bestående av servant med underskap, dusjkabinett og gulvmontert klosett.

Mekanisk avtrekk i tak og tilluft via spalte under dør.

Det var en innspeksjonsluke i vegg på siden av klosett som ble løsnet, og her foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Sted for fuktsøk er ikke regelmessig utsatt for vanntrykk så friskemelding kan ikke gjøres kun ved fuktsøk her.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte finerte skapfronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, frittstående oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.
Det er avtrekk over kokesone via ventilator koblet til boligens mekanisk avtrekksanlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Rommet har passert forventet brukstid og anbefales ikke benyttet som bad/våtrom før en eventuelt oppussing.

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil og gulvmontert klosett.

Mekanisk avtrekk fra rommet funksjonstestet ok og tilluft via spalte under dør på 18 mm.

Grunnet bruken ble det ikke foretatt hulltagning da vannrør for tidligere antatt dusj var plugget og ikke var i bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Originale kobber vannrør i boligen. Hovedstoppekran er plassert i brønn under trapp, funksjonstestet ok.
Her er også hovedstoppekran for utelran plassert, funksjonstetet ok.

Avløpsrør av plast synlig i bak innspeksjonsluke i rørkasse på baderom.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra baderom, toalettrom og kjøkken. Tilluft via spalteventiler over vinduer.

Leiligheten er oppvarmet med sentralfyr med radiatorovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstetet av takstmannen.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

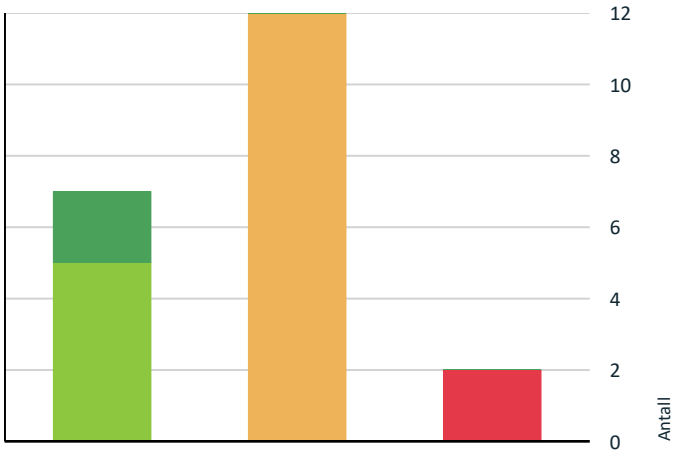
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

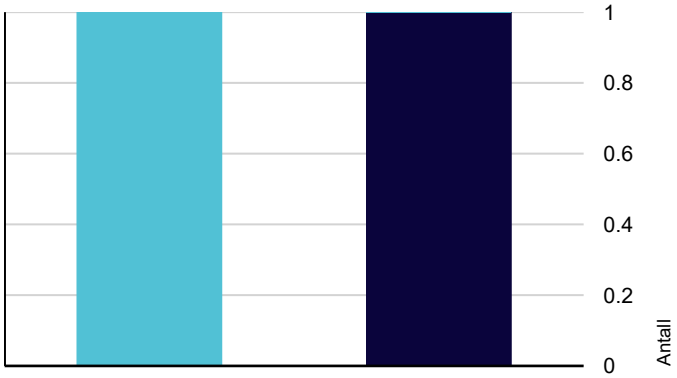
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming generelt	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1984

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår av noe eldre standard med stedvis bruksslitasje grunnet elde og bruk.

Vedlikehold
Boligen er gammel og bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Lavblokk på to etasjer, underetasje og loft med bærende konstruksjon i bindingsverk av tre. Etasjeskille i trebjelkelag. Fasader forblendet med liggende malt/beiset panel. Klassisk saltakkonstruksjon tekket med takstein. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.
Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert samt nærliggende konstruksjoner.
Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for
utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende malt/beist panel.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres stedvis større slitasjegrad på utvendig kledning. Selger opplyser at det innhentes anbud på utskiftning av fasader og verandaer. Dette er vedtatt i styret.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet slitasje på fasader grunnet elde.





TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glassfelt med produksjonsår 1983.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid og tar stedvis i karm.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Grunnet alder på vinduer vil ikke disse ha samme isolasjonsevne som nye vinduer mtp. varmetap.
Tilstandsgrad er satt grunnet alder og vinduer som tar i karm ved lukking.



TG 2 Dører

Entredør med glassfelt med produksjonsår 2007.
Veranda/terrassedør med malte trerammer tre-lags glassfelt med produksjonsår 1983.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Veranda og terrassedør er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Grunnet alder på terrasse og verandadør vil ikke denne ha samme isolasjonsevne som nye dører mtp. varmetap.
Tilstandsgrad er satt grunnet alder.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra hovedsoverom til en nord/- vestvendt terrasse med tregulv på ca. 16 m².

Adkomst fra stue til en nord/- vestvendt veranda med tregulv på ca. 8 m² .

Adkomst fra entré til en syd/- østvendt terrasse med tregulv på ca. 25 m² .

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

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

Rekkverk på veranda måles til ca. 88 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til 100 cm.

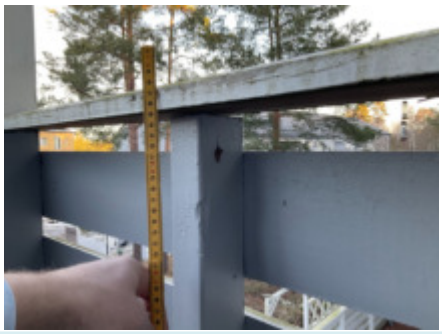
Lysåpning imellom spiler måles til 4 cm og tilfredstiller ikke dagens krav til maksimalt 2 cm for og kunne forhindre klatring.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet dagens krav til rekkverkshøyde og lysåpning imellom liggende panel ikke oppfylt.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på toalettrom, tapet på baderom, malt strietapet med brystningspanel i entre ellers malt strietapet i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med panel/malt panel i alle rom.

Gulv: Overflater er belagt med belegg på bad, mellomgang og toalettrom, laminat i entre og på kjøkken og i bod ellers parkett i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres knirk i nesten alle rom i 1. etasje, samt stedvis hakk/riper i parkettgulv i alle rom.
Boligen fremstår av eldre dato med stedvis større bruksslitasje grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold.

Selger opplyser om at det ved terrassedør nede er en del svikt i gulv, samt at betongdekke har sprukket opp langs yttervegg på soverom to i underetasjen.
Ved kontroll var det noe forhøyede fuktverdier i bunnsvill ved fuktsøk med pigger.
Det anbefales og holde dette under oppsyn når det blir mildere i været og frost/snø smelter.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsgraden er satt grunnet bruksslitasje etter elde, bruk og manglende vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag. Overflater er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

1. etasje:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 0 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 12 mm igjennom hele rommet.

Underetasje:

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 5 mm igjennom hele rommet.

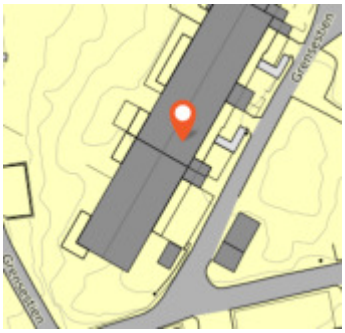
Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv på hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 7 mm igjennom hele rommet.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt en hulltagning i utforet kjellervegg og utført et fuktsøk med pigger i bunnsvill med noe forhøyede verdier. Det anbefales og holde dette under oppsikt.

Det opplyses på generelt grunnlag om at utforede kjellervegger er og betrakte som en risikokonstruksjon, da bakenforliggende vegg ikle kan kontrolleres

Tilstandsrapport

for fuktinnsig eller kondens problematikk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere en 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggvekst. Hvis fuktnivået er over 20 vektprosent er allerede muggsoppen dannet.

Her måles det 17,3 vektprosent.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsgraden er satt for og belyse at utforede vegger er en risikokonstruksjon og at det anbefales og holde dette under oppsikt.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp imellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Lysåpning imellom trinn måles til ca. 15 cm og tilfredstiller ikke dagens krav på maks 10 cm.

Det mangler håndløper på en side i trapp. Dette må etableres for og tilfredstille krav på byggeåret.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsgtaden er satt grunnet manglende håndløper på en side i trapp og noe store lysåpninger imellom trinn.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre baderom med tapetserte veggflater og belegg på gulv.

Innredningen er bestående av servant med underskap, dusjkabinett og gulvmontert klosett.

Mekanisk avtrekk i tak og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det registreres en del svertesopp langs vegger og i tak. Dette er antatt grunnet defekt ventilasjon så fuktig luft ikke blir fjernet fra rommet i en brukssituasjon. Videre kontroll anbefales.

Det er en større skade i vegg bak dusjkabinett som tidligere har blitt fuget igjen. Ukjent om det har blitt noen skader på baksiden av utforet vegg da dette ikke kan kontrolleres uten og demontere veggflater.

Det registreres også at gulvbelegg er kappet flatt ved rørgjennomføringer i gulv. Ved en vannlekkasje vil vann kunne komme ut under belegg og foresake skader.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsgraden er satt for og belyse at brukstid for baderom har passert og at skader kan oppstå på ett eldre baderom ved endret bruk.
Ved videre bruk anbefales det dusjing i ett lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk. Regelmessig rensing av sluk for og forhindre tilstopping bør utføres.

Ca. Kostnadsestimat for oppgradering av baderommet opp til dagens standard.

Kostnadsestimat: Over 300 000







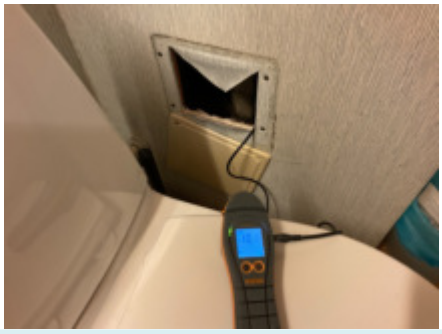
UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det var en innspeksjonsluke i vegg på siden av klosett som ble løsnet, og her foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Sted for fuktsøk er ikke regelmessig utsatt for vanntrykk så friskemelding kan ikke gjøres kun ved fuktsøk her.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte finerte skapfronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, frittstående oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe svelling i underkant av benkeplate på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsgraden er satt grunnet bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk over kokesone via ventilator koblet til boligens mekanisk avtrekksanlegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Rommet har passert forventet brukstid og anbefales ikke benyttet som bad/våtrom før en eventuelt oppussing.

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil og gulvmontert klosett.

Mekanisk avtrekk fra rommet funksjonstestet ok og tilluft via spalte under dør på 18 mm.

Grunnet bruken ble det ikke foretatt hulltagning da vannrør for tidligere antatt dusj var plugget og ikke var i bruk.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

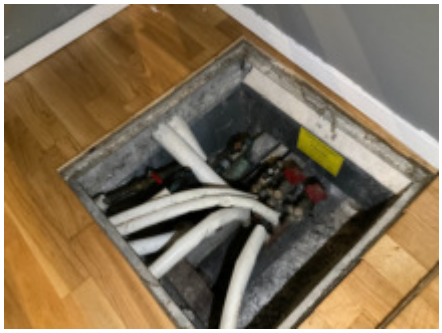
Originale kobber vannrør i boligen. Hovedstoppekran er plassert i brønn under trapp, funksjonstestet ok.
Her er også hovedstoppekran for utelran plassert, funksjonstetet ok.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at vann/avløpssystemer er en risikokonstruksjon.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast synlig i bak innspeksjonsluke i rørkasse på baderom.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgraden settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra baderom, toalettrom og kjøkken. Tilluft via spalteventiler over vinduer.

TG 2 Oppvarming generelt

Leiligheten er oppvarmet med sentralfyr med radiatorovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstetet av takstmannen.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Sikringsskap ble oppgradert med automatsikringer i 2025. ArbeiDer er utført av boligelektrikeren.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Det ble gjennomført i regi av borettslaget. Men de har ikke dokumentasjon på dette. Mulig over 15 år siden.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet alder på anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll utført av et autorisert el-foretak.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

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

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder på boligens elektriske anlegg.

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet noe arbeider som er opplyst utført av en ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Ca. kostnadsestimat for en utvidet el-kontroll utført av et autorisert el-foretak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

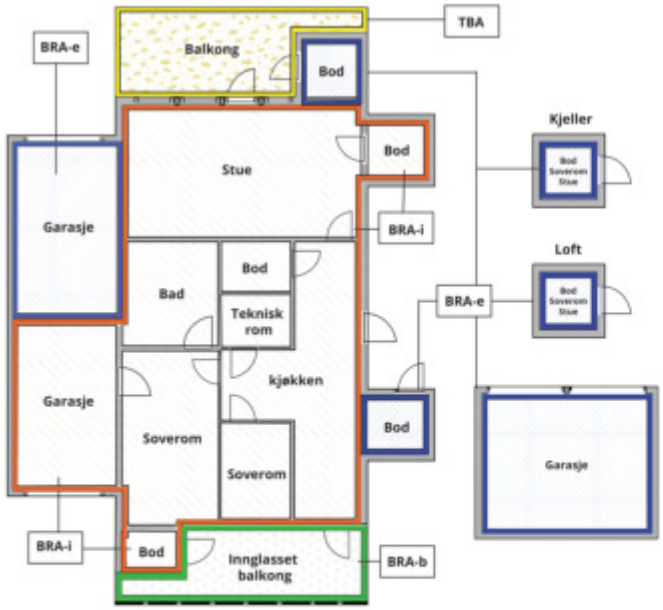
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	53	5		58	33
Underetasje	52			52	16
SUM	**105**	**5**			**49**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Toalettrom	Bod	
Underetasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Utvendig bod ble målt opp til ca. 4,7 m² rundet opp til 5 m² med yttervegg imellom bolig og bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Kommentar: BRANNCELLEINNDELING:
Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskillle fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	96	9

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Norunn Margrethe Masumbuko Kjenstad	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Grensestien 13 A

Hjemmelshaver
Grensen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRENSEN BORETTSLAG	948310538		Boligbyggelaget Usbl Tlf: 22 98 38 00	Kjenstad Norunn Margrethe Masumbuko

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
32	100	266 800	42 900	*31.12.2024*	38 010	*21.12.2024*

Kommentar
Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Andelsleilighet over to plan bestående av 1. etasje og underetasje. Boligen består av

1. etasje:
Entré, toalettrom, kjøkken, et soverom og stue med adkomst til en nord/- vestvendt veranda.

Underetasje:
Trappegang, bod, mellomgang, bad og to soverom hvorav et med adkomst til en nord/- vestvendt markterrasse.

Boligen fremstår av noe eldre standard med stedvis bruksslitasje grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med malt strietapet, brystningspanel og belegg, laminat, parkett på gulv. Kjøkkeninnredning med glatte finerte skapfronter, laminat benkeplate. Eldre baderom med tapetserte veggflater og belegg på gulv.

Leiligheten disponerer en utvendig bod ved inngangsparti, samt garasjeplass nr. 032 med el-bil lader.

Grensen borettslaget ligger i Oslo kommune.
Borettslagets organisasjonsnummer er 948 310 538.

Leiligheten er beliggende i et attraktivt, og barnevennlig boligområde på Åsbråten/-Holmlia i Oslo. Kort vei til offentlig kommunikasjon med tog og buss. Nærmeste handlesenter er Holmlia senter ellers kort vei til senter på Mortensrud og Lambertseter med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud. I nærmiljøet finnes også skoler i alle trinn, barnehager, samfunnshus, kirke, bibliotek, idrettsanlegg, bad, turveier og nærhet til marka.
Pent opparbeidet utearealer med prydbusker, trær lekeplasser og asfalterte gangarealer. Godt med gjesteparkering på området ellers gate parkering etter stedets gjeldene regler.

For informasjon vedrørende borettslagets rehabiliterings historikk se årsberetning eller kontakt styret.
Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82260484			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

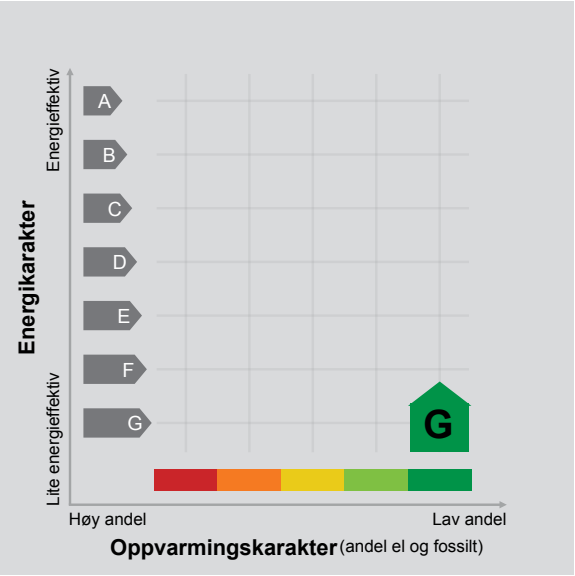
PERSONVERN

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

ENERGIATTEST

Adresse	Grensestien 13A
Postnummer	1251
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80929471
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106697
Dato	14.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatt[illegible]
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Vask med fulle maskiner

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309250018

Selger 1 navn
Norunn M M Kjenstad

Gateadresse
Grensestien 13A

Poststed	Postnr
OSLO	1251

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 309250018

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet i underetasjen må pusses opp. Er original bad fra byggeåret og over 40 år gammelt, Gipsplater med tapet, ikke noe membran. Har sopp skader og hull i veggen bak dusj kabinettet. Toalett ved inngangspartiet har ikke membran.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I regi av borettslaget har det var vært utført kontroll av rørene. Husker ikke året.

Arbeid utført av: Må sjekkes med borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Balkongen har hatt vann rennende fra veggen over for flere år siden. Det er lagt inn en metall plate ved gulvet/plankene på balkongen. Har ikke vært plaget av vann de siste årene. Over inngangsdøren er det også vann som renner nedover veggen når det regner kraftig. Borettslaget skal begynne med utvendig rehabilitering 18. juni 2025 av Trehusene på Tun 2, slik at balkonger, panel og isolering vil erstattes til dagens standard.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har informert takstmann og styret i borettslaget om tørkesprekk i betong gulvet mot ytre vegg. Bildet er tatt og finnes i takstrapporten. Gulvet må rives opp før eventuelt fuging eller annet tiltak kan gjøres.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sopp på badet. Det har vært maur som har kommet opp fra gulvet hvor hovedkranen er. Har kommet og gått. Har sett noe sølvkre og skrukketroll.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har sett noe sølvkre men vanskelig å skille om det kunne ha vært sjeggkre.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Har skiftet sikringsskapet. Lamper i tak er satt opp av ufaglært.

Arbeid utført av: Boligelektrikeren AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks finnes i felles garasje og er satt opp og driftes av Grensen Borettslag.

Document reference: 309250018

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har i 2024 vedtatt vedlikehold av utvendig fasade for hele borettslaget. Mulig det kommer inn under endring av omgivelser?

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2004 var det en vannlekkasje på kjøkkenet som medførte at vann kom ut over gulvet på kjøkken/gang/ stue. Dette ble reparert gjennom borettslaget men etter flere runder med styret og forsikringsselskap var det ikke mulig å komme til felles forståelse for hvordan arbeidet var utført fordi gulvet knirket høyt. Det er ikke gjort forsøk å rette opp i dette i ettertid. i 2012 var det brann i nabo boligen (Grensestien 12) på vinters tid. Det tok tid før huset ble revet. Da det ble revet var det kaldt og ikke isolering da nabohuset ble revet, slik at fukt samlet seg i veggen. Vet ikke eventuell omfanget av dette. Fikk etter flere år dekt utskifting av isolering og gipsplater i boden men fikk ikke gjennomslag av potensielle skader innvendig i huset. Altså ytterlig vannskade/fukt i gulv. Det er kalde vegger om vinteren men isolering og skiftning av ytre vegger vil starte sommeren 2025. Vet ikke om dører og vinduer vil bli skiftet gjennom renoveringen, men dette bør sees nærmere på da det ikke er helt tett.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som nevnt tidligere er det vedtatt vedlikehold av fasaden på alle av borettslagets fasade. Det vil bli tatt opp lån for å gjennomføre renovering av 199 bo enheter. Endelig økning er et estimat og styret må kontaktes for utregning av total økning av felleskostnadene på enhet 032.

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

Beskrivelse: I Stortua som er felles lokale som andelseiere i borettslaget kan leie til sammenkomster var det maur første gang vi lånte det men var ikke plaget av det andre ganger i ettertiden.

Document reference: 309250018

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250018

Tilleggskommentar

Det er en eldre bolig og det er ikke gjennomført regelmessig vedlikehold. Gulv er slitt/striper/skader i samtlige rom. Badene er av eldre standard og må total renoveres. Det er ikke godkjent for dusj på WC ved inngangspartiet. Dette ble avklart etter at kobling for vann var installert. Ingen membran på badene. Kjøkken er fra ca 2004 og klar for modernisering. Mikro ovnen på kjøkkenet må skiftes, glassplate mangler og varmen fungerer ikke slik den skal. Råte i ytre skille vegger mellom naboene men har fått beskjed om at de skal rives når renoveringen starter sommeren 2025. Gulv knirker høyt ved inngangspartiet/stue og renovering av gulv må gjøres.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309250018

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Norunn Kjenstad	6874131f53ac8c98b7b98e8 0e626631c9103a7f9	30.03.2025 15:07:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309250018

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

FAKTURA
SIKRINGSSKAP

Fakturagrunnlag

Fakturagrunnlagsnummer:	44247
Kundenummer:	69120
Dato:	2025-03-15
Montør:	2025-03-15
Arbeid start:	21:30:00
Arbeid slutt:	22:00:00

Utført oppdrag

Steder:	**Utført oppdrag**
sikringsskap	Byttet 4 stk gamle patron sikringer til jordfeilautomater. Montert ny hovedsikring og overspennings vern.
kjøkken	Byttet bryter panel etter branntilløp. Trekt alle kablene fra det punkte pga smeltet isolasjon.

Produkter:

Beskrivelse	Antall	Total pris (eks. mva.)
Timevakt 16-24	4	11960.00
Materiell hentinggebyr ved vakt og nattarbeid	1	3500.00
Vaktutrykning etter 16H00, HELG	1	4499.00
24 timer service telefon i 12 måneder	1	0.00
Service garanti innen 72 timer i 12 måneder	1	0.00
Feste/koblings materiell	1	990.00
RS16/1 I VIPPEBRYTER PH ELKO AS	2	798.00
L572 RS KOMB.PL.2 HULL PH ELKO AS	1	389.00
OVERBELASTNINGSVERN 32A 2P OV	1	2250.00
JORDFEILAUTOMAT 13A 2P B 30MAA	3	3594.00
JORDFEILAUTOMAT 20A PKPM2-20/2/B/003-A-OL	1	1198.00
SAMLESK.2-FAS 1+2-POL 12MODUL EVG-2PHAS/12MODUL	1	610.00
EVG-2PHAS/12MODUL SAMLESK.2FAS	1	610.00
DEKSEL ASD 290 16 MODULER ASD 290 STANSEFABR	1	790.00
L675 ENKEL KAPPE RS16 PH.18MM ELKO AS	1	389.00
OVERSPENNINGSVERN KL.2 385 2P	1	2500.00
PR 500V 2X2,5 ER/2,5MM² DRAKA	15	2085.00

Total sum:

Sum arbeid:	15460.00

Sum materiell:	16203.00
Oppstartskostnad:	4499.00
Mva:	9040.50
Totalt:	45202.50

Hva er prisene basert på?

Betalingsgrunnlaget er basert på prisene våre og omfanget som ble avtalt da du bestilte oppdraget. Prisene våre er:

- Standardoppdrag
  - Oppmøte: 650 kroner + mva.
  - Timepris: 795 kroner + mva.
- Døgnvakt
  - Timepris: opp til 6000 kroner + mva.
- Timearbeid kan også inkludere reisetid og administrasjon. Hvis elektrikeren må hente tilleggsmaterialer, på grunn av ukjente apparater eller anlegg som ikke ble beskrevet i bestillingen, fakturerer vi for reisetiden.
- Priser for materiell og produkter kommer i tillegg.
- Avbestiller du senere enn 24 timer før oppstart, må du betale full pris.
- Du betaler ikke for befaring eller eventuelt reklamasjonsarbeid.

Hvilke materialer har vi brukt?

Vi bruker bare godkjente materialer og produkter og legger vekt på kvalitet i alle ledd for å øke sikkerheten og holdbarheten. Materiellet vi bruker, kan derfor ikke sammenlignes med kvaliteten og prisen billigkjeder tilbyr. Derfor koster det mer enn hvis du kjøper materiell selv.

Hvem er ansvarlig for å betale?

Det er alltid den som har bestilt oppdraget, som er ansvarlig for å betale. Vi kan ikke ta hensyn til avtaler mellom deg som kunde og andre parter som utleier, leietaker, sameie, borettslag eller kommunale myndigheter. Vi gir ikke forlenget betalingsfrist, selv i slike tilfeller.

Hvor finner du dokumentasjonen?

All lovpålagt dokumentasjon for det utførte arbeidet ligger arkivert i 5 år i vårt digitale kunderegister på https://www.kunde.boligelektrikeren.no. Du logger deg enkelt på med brukernavn og passord, som du får tilsendt på SMS etter at jobben er utført.

Sender vi betalingsgrunnlaget på e-post?

Nei, vi sender ikke betalingsgrunnlaget på e-post, men du kan alltid finne betalingsgrunnlaget i vårt digitale kunderegister på https://www.kunde.boligelektrikeren.no. Logg deg på med brukernavn og passord, som du får tilsendt på SMS etter at jobben er utført.

Reklamasjon: Hva gjør du hvis du oppdager en feil eller skade?

- Ring oss på 02424 for å melde fra om feil eller skader på arbeid vi har utført. Våre telefontider er 08:00 til 16:00 fra mandag til fredag. Husk å ha kundenummeret ditt og nummeret på betalingsgrunnlaget klart, slik at vi kan hjelpe deg.
- Hvis du oppdager en feil, vil en av våre elektrikere reparere feilen så snart som mulig og senest innen en uke. Skulle situasjonen være livsfarlig, retter vi feilen umiddelbart.
- Hvis du oppdager en skade, ber vi om at du varsler oss så snart som mulig, slik at vi får meldt fra til forsikringsselskapet vårt og kan rette opp i saken.
- Ved reklamasjon trenger du ikke betale. Hvis det viser seg at feilen eller skaden ikke er reklamasjon, vil våre vanlige priser gjelde. Får du en annen leverandør til å reparere feilen eller skaden, må du dekke disse utgiftene selv.
- Det er 5 års garanti for privatpersoner, 1 år for firmakunder.

Hva skriver du under på?

Du betaler for det som er spesifiserti dette betalingsgrunnlaget. Ved å skrive under her, bekrefter du

- at du har fullmakt til å bestille arbeidet av Boligelektrikeren AS
- at du aksepterer bruken av materiell og produkter, tidsforbruket, plasseringen av utstyret, ledninger og prisene i betalingsgrunnlaget
- at dette undertegnede betalingsgrunnlaget går foran alle eventuelle muntlige avtaler

Dato: **Montør:**

Boligelektrikeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo - Tlf: 41 85 90 90 - Orgnr: 996 446 972 - Kontonummer: 6042 06 62249
https://www.boligelektrikeren.no

HUSORDENSREGLER

–

ENERGIATTEST

HUSORDENSREGLER

GRENSEN BORETTSLAG

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

1. GENERELT

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

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

2. RO I LEILIGHETEN

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

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

3. RO PÅ UTEOMRÅDER

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

4. HUSDYRHOLD

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

5. HUSHOLDNINGSAVFALL

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

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

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

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

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

6. RENHOLD

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

7. OPPBEVARING I OPPGANGENE

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

8. HÆRVERK

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

9. ANSVAR FOR BOMILJØ – FYSISK UTFOLDELSE

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

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

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

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

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

10. DUGNADER

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

11. VASKERIER OG TØRKING AV TØY

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

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

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

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

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

12. MARKISER

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

13. MOTORKJØRETØYER

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

14. PARABOLANTENNER

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

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

Styret kan gi egne regler for parabolantenner.

15. INN- OG UTFLYTTING

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

16. GRILLING

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

På verandaer er det kun tillatt å bruke elektrisk grill.

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

17. INFORMASJON

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

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

18. ANDRE REGLEMENTER

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

19. GYLDIGHET

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

VEDTEKTER

GRENSEN
BORETTSLAG

Vedtekter

for

Grensen borettslag Org. nr. 948 310 538,

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

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

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

No table of contents entries found.

INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, tilknytningsforhold og forretningsførsel

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

(3) Styret velger forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100,-.

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

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Borettslaget skal holde vedlike:

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

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

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

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

6 ADGANG TIL Å ETABLERE HAGEANLEGG, TERRASSE ELLER ANDRE INSTALLASJONER

6-1 Privat hageparsell/uteplass/terrasse

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

6-2 Andre byggverk og installasjoner i hage

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

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

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

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

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

6-3 Fliser på betongstøp

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

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

6-4 Montering av gasskomfyr på kjøkken

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

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

7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

9 SIKRING OG OVERVÅKING AV FELLESAREALER

9-1 Overvåking med TV-kamera

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

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

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

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

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

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

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

9-2 Innleid vakttjeneste

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

10 STYRET OG DETS VEDTAK

10-1 Styret

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

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

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

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

10-2 Styrets oppgaver

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

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

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

10-3 Styrets vedtak

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

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

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

10-4 Representasjon og fullmakt

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

11 GENERALFORSAMLINGEN

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

11-5 Møteledelse og protokoll

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

11-6 Stemmerett og fullmakt

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

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

12-1 Inhabilitet

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

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

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

12-2 Taushetsplikt

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

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

12-3 Mindretallsvern

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

13 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

13-1 Vedtektsendringer

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

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

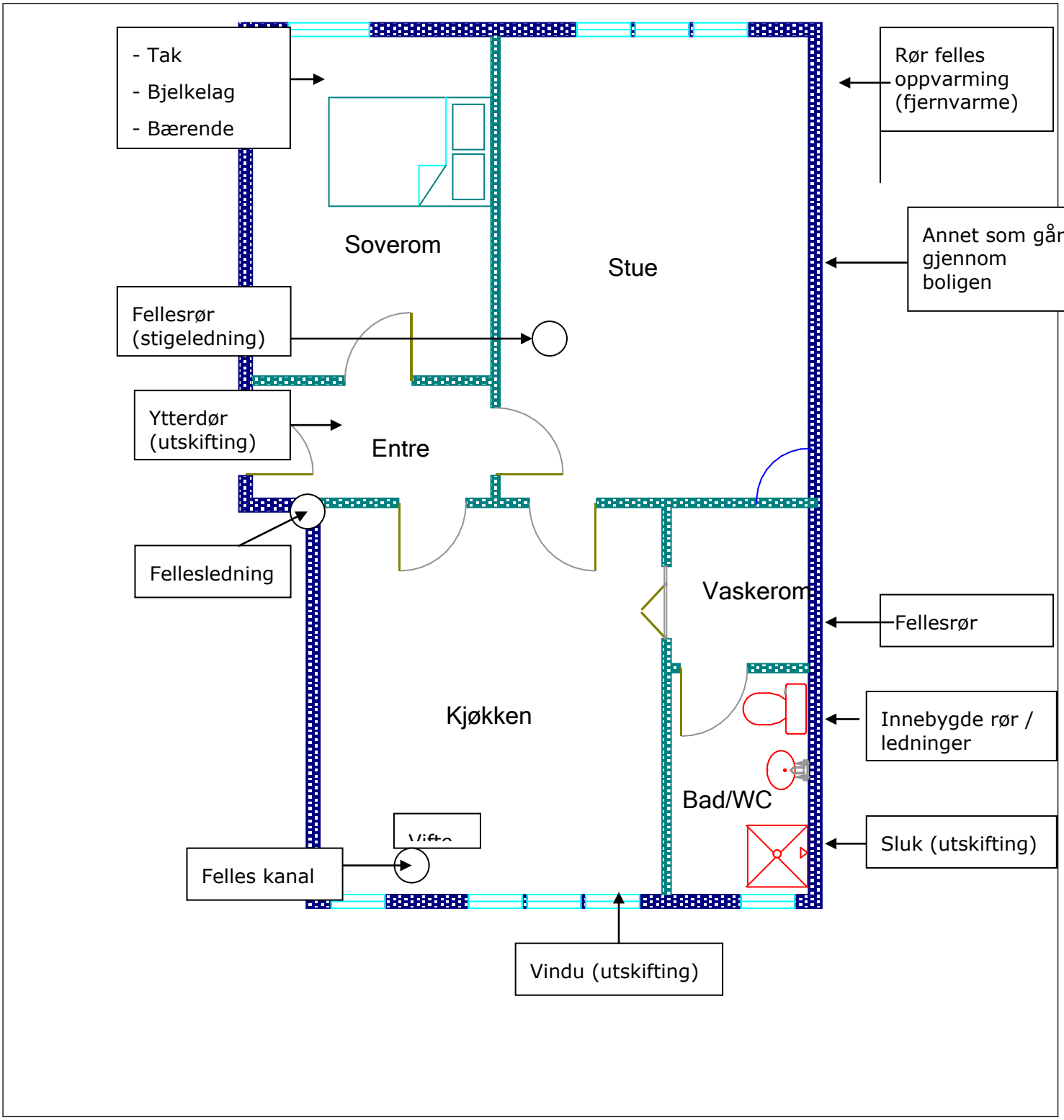
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

13-2 Forholdet til borettslovene

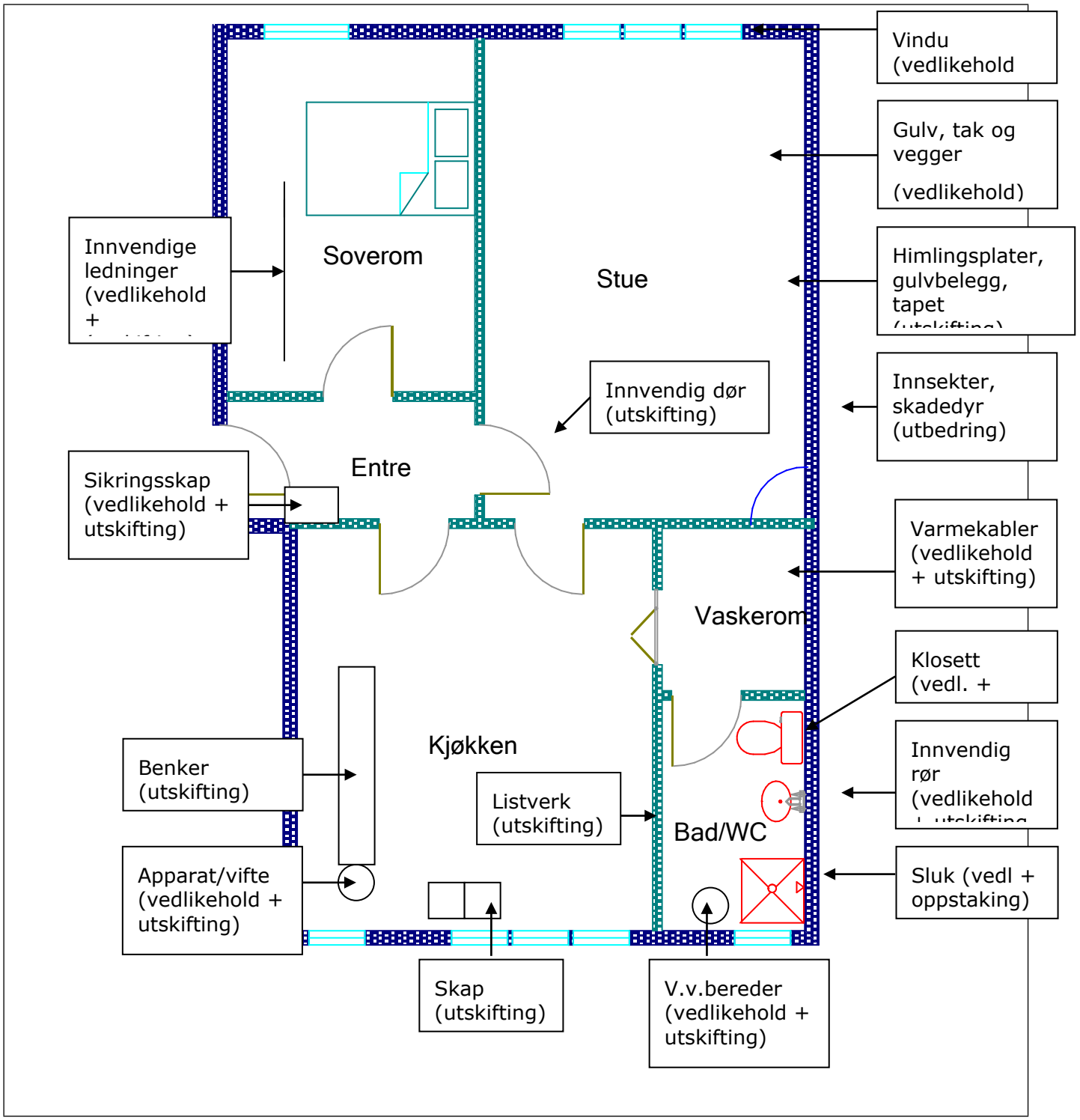
(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om Burettslag av 6.6.2003 nr 39 (Burettslova). Jfr. og Boligbyggelagsloven.

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

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



INNKALLING
EKS.ORD. GEN.FORS
05.11.2024



INNKALLING 2024

Grensen Borettslag

Tirsdag 05.11.2024 kl. 18:00
Quality Hotell Entry - Mastemyr Hotell

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Grensen Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Grensen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 05.11.2024 kl. 18:00 - kl. 20.00
Registrering starter kl 17:30, og dørene stenges kl 18:00

Sted: Quality Hotell Entry - Mastemyr Hotell

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Sak til behandling

2.1 Vedlikeholds- og fasadeprosjekt - Valg av fremlagte vedlikeholdsprosjekt med låneopptak

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Sak til behandling

2.1 Vedlikeholds- og fasadeprosjekt - Valg av fremlagte vedlikeholdsprosjekt med låneopptak

Det vises til vedlagt presentasjon

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Grensen borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre rehabilitering av blokker og rekkehus innenfor en kostnadsramme på kr 105.000.000,-. Det er innvilget støtte fra Enova på kr. 21.462.500,- til prosjektet.
Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved ta opp lån inntil kr. 105.000.000,-. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gnr. 191, bnr. 83+84 i Oslo kommune pålydende kr 126.000.000,- foran borettsinnskuddet.

Ekstraordinær generalforsamling - Grensen borettslag

Vedlikeholds- og fasadeprosjekt

Tirsdag 5. november 2024

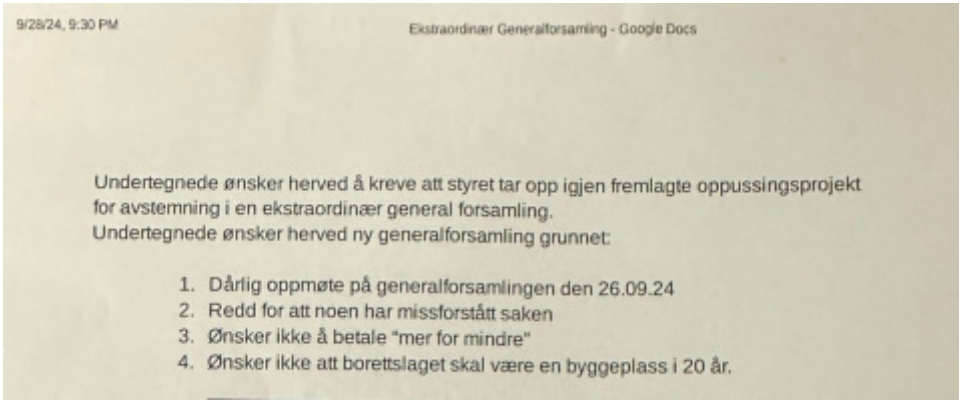
Presentasjon fra styret - oversikt

- Hvorfor behandles saken på nytt?
- Styrets forståelse av kravene
- EU-krav til energieffektivisering av boliger
- Vedlikeholdsprosjekt med låneopptak med pant foran innskuddene
- Vedlikeholdsprosjekt med styrevedtak
- Oppsummering / anbefaling fra styret
- Diskusjon / spørsmål fra andelseiere

Hvorfor behandles saken på nytt?

- Det har kommet inn 2 gyldige krav om Ekstraordinær Generalforsamling
  - Vedlikeholdsprosjektet med totalt låneopptak med støtte fra Enova behandles på nytt.
  - Gjennomføring av «vanlig», nødvendig vedlikehold gjennom låneopptak.

Krav 1



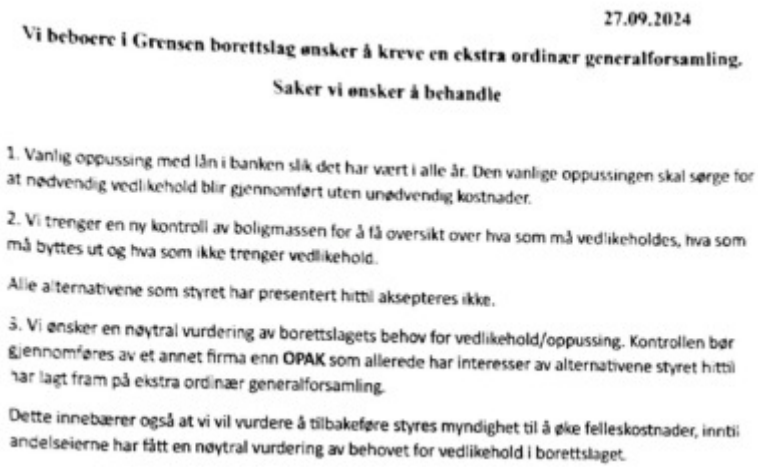
9/28/24, 9:30 PM Ekstraordinær Generalforsamling - Google Docs

Undertegnede ønsker herved å kreve att styret tar opp igjen fremlagte oppussingsprojekt for avstemning i en ekstraordinær general forsamling.
Undertegnede ønsker herved ny generalforsamling grunnet:

1. Dårlig oppmøte på generalforsamlingen den 26.09.24
2. Redd for att noen har missforstått saken
3. Ønsker ikke å betale "mer for mindre"
4. Ønsker ikke att borettslaget skal være en byggeplass i 20 år.

Fremmet av andelseier Jon Bendix Jørgensen

Krav 2



27.09.2024

Vi beboere i Grensen borettslag ønsker å kreve en ekstra ordinær generalforsamling.

Saker vi ønsker å behandle

1. Vanlig oppussing med lån i banken slik det har vært i alle år. Den vanlige oppussingen skal sørge for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført uten unødvendig kostnader.

2. Vi trenger en ny kontroll av boligmassen for å få oversikt over hva som må vedlikeholdes, hva som må byttes ut og hva som ikke trenger vedlikehold.

Alle alternativene som styret har presentert hittil aksepteres ikke.

3. Vi ønsker en nøytral vurdering av borettslagets behov for vedlikehold/oppussing. Kontrollen bør gjennomføres av et annet firma enn **OPAK** som allerede har interesser av alternativene styret hittil har lagt fram på ekstra ordinær generalforsamling.

Dette innebærer også at vi vil vurdere å tilbakeføre styres myndighet til å øke felleskostnader, inntil andelseierne har fått en nøytral vurdering av behovet for vedlikehold i borettslaget.

Fremmet av Nassiba Laaouar med fullmakt fra andelseier Hassan Laaouar

Hvorfor behandles saken på nytt?

- Det haster hvis borettslaget skal få benyttet det høye tilskuddet på kr. 21,4. mill. som er innvilget hvis man går for det prosjekterte vedlikeholdsprosjektet.
- Styret er tydelige på at vi ved et vedlikeholdsprosjekt bør ta hele bygningsmassen. Altså både blokker og trehusbebyggelse. Det gir bedre økonomi (jf. tilskudd, prosjektledelse mv.).
- Energikrav vedtatt i EU gjelder også hele bygningsmassen (reduksjon av energiforbruk med minst 16 % innen 2030, og 20-22 % innen 2035).
- Styret ønsker å oppdatere forslagene på bakgrunn av spørsmål og kommentarer som har kommet inn
  - Mer tydelig kostnadsbilde i «Full pakke»
  - Endring av løpende vedlikehold i henhold til kommentarer for å etterkomme andelseiere ønsker
- Styret ønsker å gi en tydelig anbefaling om å gjennomføre det prosjekterte vedlikeholdsprosjektet med totalt låneopptak med støtte fra Enova.

Styrets forståelse av kravene

- Krav 1:
  - Gjenoppta til avstemming, vedlikeholdsprosjektet med totalt låneopptak med støtte fra Enova, slik det var fremlagt på Ekstraordinær Generalforsamling 26/9-10
- Krav 2
  - Presentere hvordan vanlig, nødvendig vedlikehold med låneopptak kan gjennomføres
  - Kontakte tredjeparts leverandør for å få «second opinion» på vedlikeholdsbehov

Styrets forståelse av kravene

Krav 1

- Endring fra serielån til annuitetslån gir et bedre bilde på månedlig økning av felleskostnadene gjennom hele nedbetalingsperioden
- Inkludert maksimal fellesgjeldsøkning etter at tilskuddet fra Enova er utbetalt
- Det er lagt inn i beregningen en rente på lånet på 5,6 %, men det er høyere enn allerede innhentede tilbud

Styrets forståelse av kravene

Krav 2

- Vanlig nødvendig vedlikehold innebærer å gjenopprette opprinnelig stand på bygningsmassen, og i visse tilfeller oppnå dagens standard
  - Styret har rett og plikt til dette jfr. Borettslagsloven § 5-17 og § 5-12
- Låneopptak for å kunne gjennomføre vanlig, nødvendig vedlikehold
  - Låneopptak med pant foran innskuddene kreves kvalifisert flertall (2/3-del) i generalforsamling
  - Styret kan vedta å foreta låneopptak uten pant foran innskuddene

Styrets forståelse av kravene

Krav 2

- Styret har i 2023 innhentet flere tilbud fra ulike leverandører for å gjennomføre tilstandsvurdering av borettslaget, og valgte Opak som beste tilbyder
- Etter at tilstandsrapporten ble fremlagt, innhentet Styret flere tilbud fra ulike leverandører for å prosjektere vedlikeholdsprosjekt med basis i tilstandsrapporten, og valgte Opak som beste tilbyder
- Styret har forsøkt å engasjere en tredjepart for å foreta en ny tilstandsvurdering («second opinion»), men finner ingen som kan gjennomføre dette før det er for sent for å nå frist for gjennomføring av prosjektet for å utløse tilskudd fra Enova.
- «Second opinion» vil utløse store kostnader, og det er ingen grunn til å betvile Opak sin tilstandsrapport

EU-krav til energieffektivisering av boliger

- Det reviderte Bygningsenergidirektivet, ofte forkortet EPBD (etter det engelske Energy Performance of Buildings Directive) vedtatt i Europaparlamentet 12. mars 2024
- Det skal kuttes 16 prosent av energiforbruket i boliger før 2030, sammenlignet med forbruket i 2020 (Energiklasse E).
- I 2035 skal man ha passert 20-22 prosent reduksjon i energiforbruket, sammenlignet med 2020-nivået (Energiklasse D).
- I 2050 skal alle bygg være i klasse A med netto nullutslipp (2030 for nye bygg).
- Solceller på taket vil bli påbudt for alle nye bolighus fra 2030.
- Direktivet vil få betydning for Norge fordi vi er bundet av disse etter EØS-avtalen. Norge skal forhandle i EØS og med EU, men skal etter EØS-avtalen innføre reglene samtidig med resten av EU.

Fordeler med vedlikeholdsprosjekt med låneopptak

- Tilleggsisolering av fasader og loft gir over 30% energireduksjon
- Imøtekommer EU-krav til energiøkonomisering med minst 16 % innen 2030, og 20-22 % innen 2035
- Relativt rask og samtidig gjennomføring av byggeprosjekt, med mindre ulemper (ikke byggeplass i 20 år)
- Reduserer behov for vedlikehold med ca. kr 1 mill. pr år
- Låneopptak gir lavere månedlig økning i felleskostnader enn oppsparing i 20 år

Bilder av tiltak som skal rehabiliteres



Bilde nr. 1 Utskifting av kledning med råte på småhus og forbedre avslutning mot bakken, ny overflatebehandling enkelte steder.



Bilde nr. 2 Ny taktekking på trehusbebyggelse



Bilde nr. 3 Ny taktekking av boder til trehusbebyggelse



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



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



Bilde nr. 6 Utskifting av gulv svaleganger

Bilder av tiltak som skal rehabiliteres



Bilde nr. 7 - Tilleggsisolering med nye plater.



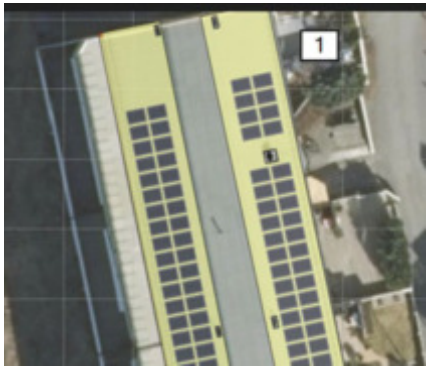
Bilde nr. 8 - Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.



Bilde nr. 9 – Vinduer og balkongdører skal byttes



Bilde nr. 10 – Loft som skal tilleggsisoleres



Bilde nr. 11 Solcelleanlegg (eksempel)



Bilde nr. 12 Nye vinduer og balkongdører

Vedlikeholdsprosjektet ved låneopptak med pant foran innskuddene, med støtte fra Enova («Full pakke»)

Blokker		
Ny kledning, isolasjon og tilleggsisolering	kr	7 460 000
Utskifting av vinduer og balkongdører	kr	13 775 580
Tilleggsisolering av loft	kr	403 800
Tiltak for regnvann	kr	200 000
Reservekraft solcelleanlegg	kr	1 840 000
Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)	kr	500 000
Fikk ny taktekking i 2010?		
Ekstern Prosjektering	kr	250 000
Prosjektkostnader	kr	7 400 881
Mva	kr	7 957 565
Fradrag for Enova støtte til utførelse av Boligblokker	kr	-10 000 000
Sum	**kr**	**29 787 826**

Trehus		
Ny kledning, isolasjon og tilleggsisolering	kr	9 140 000
Utskifting av vinduer og balkongdører	kr	13 401 294
Tilleggsisolering av loft	kr	420 150
Tiltak for regnvann	kr	600 000
Reservekraft solcelleanlegg	kr	4 297 500
Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)	kr	500 000
Ny taktekking	kr	5 250 000
Utskifting av inngangsdører	kr	1 500 000
Dekke på balkonger og svaleganger	kr	2 125 000
Utbedring av alle brannhemmende plater i underkant av balkonger	kr	2 500 000
Ekstern Prosjektering	kr	250 000
Prosjektkostnader	kr	12 113 136
Mva	kr	13 024 270
Fradrag for Enova støtte til utførelse av trehus (Lavblokker og rekkehus)	kr	-11 462 500
Sum	**kr**	**53 658 850**

Totalsum	**kr**	**83 446 676**

Vedlikeholdsprosjektet ved låneopptak med pant foran innskuddene, med støtte fra Enova («Full pakke»)

- Det er lagt inn en rente på 5,6 % i beregningen, men det er høyere enn allerede innhentede tilbud
  - Dette er gjort for å unngå å gi for lavt bilde på mulige kostnader (jfr. Bertramjordet)
- Beregningen inkluderer tilskudd fra Enova på kr 21,4 mill
- Beregningen inkluderer reduksjon på energikostnader på 30 %, som utgjør rundt kr 900 000,- pr år
- Beregningen inkluderer inntekter på salg av strøm fra solceller på rundt kr 400 000,- pr år
- Beregningen inkluderer reduksjon av vedlikeholdskostnader på rundt kr 1 mill. pr år

Vedlikeholdsprosjektet ved låneopptak med pant foran innskuddene, med støtte fra Enova («Full pakke»)

Månedlig estimert økning av felleskostnader pr type leilighet v/låneopptak for rehabilitering av hele Brl.		Eksisterende felleskost	Total kost for alt rehabilitert samt total økning i felleskost (etter enøk og redusert vedlikehold)		økning i % etter Enovastøtte, enøk og redusert vedlikehold	Max fellesgjeldsøkning etter Enovastøtte
Lavblokker og Rekkehus	**ant m2**	**Pr leilighetseksempel**	**Total kost**	**Tot økning**		
4 roms P/Q (rekkehus 1. og 2. etasje)	99	kr 6 510	kr 8 509	kr 1 999	30,7 %	kr 546 920
4 roms G/H, L/M (rekkehus u. og 1. etasje	93	kr 6 116	kr 7 993	kr 1 878	30,7 %	kr 513 773
4 roms A/B, I/K, F (rekkehus m/2-roms over seg)	93	kr 6 116	kr 7 993	kr 1 878	30,7 %	kr 513 773
3-roms (ett plans leilighet) DFI	78	kr 5 129	kr 6 704	kr 1 575	30,7 %	kr 430 906
3-roms A/B, K/L (ett plans leilighet)	73	kr 4 801	kr 6 274	kr 1 474	30,7 %	kr 403 284
2-roms C/D, E/F, G/H, L (ett plans leilighet)	51	kr 3 354	kr 4 383	kr 1 030	30,7 %	kr 281 746
Boligblokker						
4-roms A/B, C/D	88,6	kr 5 826	kr 7 615	kr 1 789	30,7 %	kr 489 465
3-4 roms A, C	84,6	kr 5 563	kr 7 271	kr 1 708	30,7 %	kr 467 368
3-roms G, B, D	70	kr 4 603	kr 6 016	kr 1 413	30,7 %	kr 386 711
2-roms D	66,7	kr 4 386	kr 5 733	kr 1 347	30,7 %	kr 368 480
2-roms A	54	kr 3 551	kr 4 641	kr 1 090	30,7 %	kr 298 320

Styrets plan for vedlikehold uten ja fra GF til å ta opp lån med pant foran innskuddene («Full pakke»)

- Vi har fått tilbud fra DNB om å ta opp lån på 105 mill, uten pant foran innskuddene
- Forutsetningen er at det går til nødvendig vedlikehold:
  - gjenopprette opprinnelig stand på bygningsmassen
  - gjennomføre energiøkonomiseringstiltak
- Innebærer at vi ikke kan igangsette tiltak for å oppgradere borettslaget med tiltak som f. eks. solcelleanlegg og alarmanlegg
- Styret har rett og plikt til dette jfr. Borettslagsloven § 5-17 og § 5-12
- Styret kan vedta å foreta låneopptak uten pant foran innskuddene

Vedlikeholdsprosjektet ved låneopptak uten pant foran innskuddene, med støtte fra Enova (Styrevedtak)

Blokker		
Ny kledning, isolasjon og tilleggsisolering	kr	7 460 000
Utskifting av vinduer og balkongdører	kr	13 775 580
Tilleggsisolering av loft	kr	403 800
Tiltak for regnvann	kr	200 000
Fikk ny taktekking i 2010?		
Ekstern Prosjektering	kr	250 000
Prosjektkostnader	kr	6 691 978
Mva	kr	7 195 339
Fradrag for Enova støtte til utførelse av Boligblokker	kr	-6 700 360
Sum	kr	29 276 337

Trehus		
Ny kledning, isolasjon og tilleggsisolering	kr	9 140 000
Utskifting av vinduer og balkongdører	kr	13 401 294
Tilleggsisolering av loft	kr	420 150
Tiltak for regnvann	kr	600 000
Ny taktekking	kr	5 250 000
Utskifting av inngangsdører	kr	1 500 000
Dekke på balkonger og svaleganger	kr	2 125 000
Utbedring av alle platene i underkant	kr	2 500 000
Ekstern Prosjektering	kr	250 000
Prosjektkostnader	kr	10 659 733
Mva	kr	11 461 544
Fradrag for Enova støtte til utførelse av trehus (Lavblokker og rekkehus)	kr	-6 333 312
Sum	kr	50 974 410

Totalsum	kr	80 250 747

Vedlikeholdsprosjektet ved låneopptak uten pant foran innskuddene, med støtte fra Enova

- Det er lagt inn en rente på 5,6 % i beregningen, men det er høyere enn allerede innhentede tilbud
  - Dette er gjort for å unngå å gi for lavt bilde på mulige kostnader (jfr. Bertramjordet)
- Beregningen inkluderer tilskudd fra Enova på ~~*kr 21,4 mill*~~ kr 13,03 mill (avkortet)
- Beregningen inkluderer reduksjon på energikostnader på 30 %, som utgjør rundt kr 900 000,- pr år
- ~~*Beregningen inkluderer inntekter på salg av strøm fra solceller på rundt kr 400 000,- pr år*~~
- Beregningen inkluderer reduksjon av vedlikeholdskostnader på rundt kr 1 mill. pr år

Vedlikeholdsprosjektet ved låneopptak uten pant foran innskuddene, med støtte fra Enova

Månedlig estimert økning av felleskostnader pr type leilighet v/ Vedlikeholdsprosjektet ved låneopptak uten pant foran innskuddene, med støtte fra Enova		Eksisterende felleskost	Total kost for alt rehabilitert samt total økning i felleskost (etter enøk og redusert vedlikehold)		økning i % etter Enovastøtte, enøk og redusert vedlikehold	Max fellesgjeldsøkning etter Enovastøtte
Lavblokker og Rekkehus	**ant m2**	**Pr leilighetseksemp**	**Total kost**	**Tot økning**		
4 roms P/Q (rekkehus 1. og 2. etasje)	99	kr 6 510	kr 8 620	kr 2 109	32,4 %	kr 525 973
4 roms G/H, L/M (rekkehus u. og 1. etasje	93	kr 6 116	kr 8 097	kr 1 981	32,4 %	kr 494 096
4 roms A/B, I/K, F (rekkehus m/2-roms over seg)	93	kr 6 116	kr 8 097	kr 1 981	32,4 %	kr 494 096
3-roms (ett plans leilighet) DFI	78	kr 5 129	kr 6 791	kr 1 662	32,4 %	kr 414 403
3-roms A/B, K/L (ett plans leilighet)	73	kr 4 801	kr 6 356	kr 1 555	32,4 %	kr 387 839
2-roms C/D, E/F, G/H, L (ett plans leilighet)	51	kr 3 354	kr 4 440	kr 1 087	32,4 %	kr 270 956
Boligblokker						
4-roms A/B, C/D	88,6	kr 5 826	kr 7 714	kr 1 888	32,4 %	kr 470 719
3-4 roms A, C	84,6	kr 5 563	kr 7 366	kr 1 803	32,4 %	kr 449 468
3-roms G, B, D	70	kr 4 603	kr 6 095	kr 1 491	32,4 %	kr 371 900
2-roms D	66,7	kr 4 386	kr 5 807	kr 1 421	32,4 %	kr 354 368
2-roms A	54	kr 3 551	kr 4 702	kr 1 151	32,4 %	kr 286 894

Økonomi, sammenligning full rehabilitering med Enova-støtte («Full pakke») og vanlig, nødvendig vedlikehold med låneopptak (Styrevedtak)

Totalkostnad Vedlikeholdsprosjektet ved låneopptak med pant foran innskuddene, med støtte fra Enova

Økning i mnd. felleskostnader ved full rehabilitering (eksempel 4-roms P/Q):

kr. 1.999,- (30,7%) pr mnd, 0-30 år

Totalkostnad Vedlikeholdsprosjektet ved låneopptak uten pant foran innskuddene, med støtte fra Enova

Økning i mnd. felleskostnader ved vanlig vedlikehold (eksempel 4-roms P/Q):

kr. 2.109,- (32,4%) pr mnd, 0-30 år

Forskjell på prosjekt med og uten oppgradering

Prosjekt med oppgradering

1,6 % mindre økning i månedlig felleskostnmad

Inntekter på salg av strøm fra solceller på ca. kr 400 000.- pr år

Inkulderer solcelleanlegg (kr 6,1 mill)

Inkluderer brannalarmanlegg tilkoblet sentral (kr 1 mill)

Prosjekt uten oppgradering

3,8 % lavere maksimal andel fellesgjeld

Avkorting av tillskudd fra Enova (8,4 mill mindre)

Vanskeligere å imøtekomme krav fra EU mot 2050

Beholder dagens løsning med frittstående meldere

Mulighet for innglassing av den enkelte leilighet (opsjon)

- Det vurderes om muligheter for innglassing av balkonger/terrasser som i tilfellet må finansieres av hver enkelt beboer.
- Kostnad pr terrasse fra ca. kr 50 000,- til ca. kr 70 000,- eks mva. Gjelder fra rekkverk og opp til taket.



Alt.1: Rammesystem ca. kr 50 000.-



Alt.2: Rammeløst system ca. kr 70 000.-

Oppsummering / anbefaling fra styret

- Styret anbefaler å vedta Vedlikeholdsprosjektet ved låneopptak med pant foran innskuddene, med støtte fra Enova («Full pakke»)
- Får mer ut av pengene ved «Full pakke»
- Bedre vedlikehold av bygningsmasse raskt.
- Prosjektert energibesparelse på minst 30 %
- Full oppgradering i ett prosjekt (unngår byggeplass i 20 år)
- Imøtekommer nye energikrav fra EU, som blir gjeldende for Norge.

Diskusjon / spørsmål fra andelseiere

FORSLAG TIL VEDTAK

Generalforsamlingen i Grensen borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre rehabilitering av blokker og rekkehus innenfor en kostnadsramme på kr 105.000.000,-. Det er innvilget støtte fra Enova på kr. 21.462.500,- til prosjektet.

Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved ta opp lån med pant foran innskuddene med inntil kr. 105.000.000,-.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Grensen Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 05.11.2024 kl. 18:00 - Quality Hotell Entry - Mastemyr Hotell

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL
EKS.ORD. GEN.FORS 0
2024024

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Grensen Borettslag tirsdag 05.11.2024 kl. 18:00 - Quality Hotell Entry - Mastemyr Hotell.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Van Troung

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Norma Perez

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 85
Antall fremlagte fullmakter: 44
Totalt: 129

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Sak til behandling

2.1

Vedlikeholds- og fasadeprosjekt - Valg av fremlagte vedlikeholdsprosjekt med låneopptak

Det vises til vedlagt presentasjon

Vedtak:

Generalforsamlingen i Grensen borettslag ga styret fullmakt til å gjennomføre rehabilitering av blokker og rekkehus innenfor en kostnadsramme på kr 105.000.000,-.
Det er innvilget støtte fra Enova på kr. 21.462.500,- til prosjektet.
Generalforsamlingen ga samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved ta opp lån inntil kr. 105.000.000,-. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gnr. 191, bnr. 83+84 i Oslo kommune pålydende kr 126.000.000,- foran borettsinnskuddet.

91 stemmer for, 35 stemmer mot. Vedtatt med to tredjedels flertall.

Protokoll ekstraordinært møte for Grensen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	06.11.2024
Sekretær	Kong Van Troung (sign.)	05.11.2024
Protokollvitne	Norma Perez (sign.)	05.11.2024

INNKALLING ORD. GENERALFORSAMLING 13.05.2024



INNKALLING 2024

Grensen Borettslag

Mandag 13.05.2024 kl. 18:00
Storstua Åsbråten Sameie

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Grensen Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 IN-ordning
- 5.2 Lysmaster utstyres med sensor

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 IN-ordning

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

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

Forslag til vedtak: IN ordning blir ikke etablert

5.2 Lysmaster utstyres med sensor

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	3 878 471	2 911 822
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	631 419	1 366 065
Tilbakefŋring av avskrivning	94 033	73 971
Kjŋp / salg anleggsmidler	0	-176 618
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-288 272	-339 874
Endringer i andre langsiktige poster	-61 956	43 104
B. ¡ rets endring disponible midler	375 224	966 649
C. Disponible midler	4 253 695	3 878 471
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	5 176 525	5 067 712
Kortsiktig gjeld	-922 830	-1 189 241
C. Disponible midler	4 253 695	3 878 471

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

Resultatregnskap 2023 Grensen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 610 932	13 146 183	13 138 351	13 513 004
Sum leieinntekt		13 610 932	13 146 183	13 138 351	13 513 004
Annen inntekt					
Tilskudd	2	166 575	150 000	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	3	39 704	0	0	0
Diverse inntekt	4	40 530	103 509	70 000	183 188
Sum annen inntekt		246 809	253 509	70 000	183 188
Sum inntekt		13 857 740	13 399 692	13 208 351	13 696 192
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	63 027	63 027	59 000	59 000
Styrehonorar	5	447 000	447 000	447 000	474 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	94 033	73 971	51 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 093 775	3 557 172	2 987 412	3 120 000
Kostnad eiendom/lokale	7	2 346 422	2 327 327	2 306 668	2 388 490
Kommunale avgifter/renovasjon		2 199 564	1 839 585	2 119 000	2 600 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	49 850	56 862	20 000	56 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	124 685	109 412	124 001	56 502
Reparasjon og vedlikehold	10	1 725 292	788 790	1 242 001	847 493
Revisjonshonorar		13 509	12 638	17 000	13 000
Forretningsførerhonorar		303 237	294 691	316 000	320 000
Andre honorar		207 103	212 586	210 000	227 737
Kontorkostnad		42 572	17 117	35 701	44 002
TV/bredb³ nd		1 201 368	1 052 037	970 000	1 300 000
Salg og reklamekostnad		0	0	4 000	0
Kontingent og gaver		59 700	59 700	62 000	63 000
Forsikring		967 262	869 838	967 000	1 014 000
Andre kostnader		102 651	78 760	121 500	100 500
Andel av driftskostnad i sameie	3	0	53 829	0	0
Sum kostnad		13 041 050	11 914 341	12 059 283	12 683 724
Driftsresultat		816 691	1 485 351	1 149 068	1 012 468
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		210 828	135 477	90 000	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	22 252	10 740	0	0
Rentekostnad		418 352	265 488	331 562	456 392
Andel av rentekostnad i sameie	3	0	15	0	0
Netto finansposter		185 272	119 285	241 562	456 392
Årsresultat		631 419	1 366 065	907 506	556 076
Overført til/fra annen egenkapital		631 419	1 366 065	0	0

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

Balanse 2023 Grensen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	2 328 461	2 328 461
Bygninger	6	86 859 972	86 859 972
Garasjer	6	2 978 500	2 978 500
Andre fellesanlegg	6	882 388	903 394
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 916 686	3 854 730
Andre driftsmidler	6	2 292 270	2 365 298
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	12	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		99 864 610	99 896 687
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		106 681	76 454
Kundefordringer		31 920	31 920
Andre kortsiktige fordringer		0	8 657
Forskuddsbetalte kostnader		65 783	390 894
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		4 972 141	4 559 787
Sum omløpsmidler		5 176 525	5 067 712
SUM EIENDELER		105 041 135	104 964 399

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Konto 3690 Andre leieinntekter er vasketillegg.

Note 2 - Tilskudd

Gjelder tilskudd fra Oslo kommune for innfrastuktur til elbillading.

Note 3 - Andeler i driftssameie

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

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

Note 4 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 er inntekt for leie av plass til basestasjon.

Note 5 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeeiendomm	Garasjer	Ny lekeplass	Ladestolper til EL-bil	Ladestoper og ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	196 054	86 904	94 791
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	14 005	26 449	30 209
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	21 006	11 335	12 500
Anskaffelses³r :	1986	1983	1983	2014	2016	2016
Antatt levetid i ³r :				10	10	10

	Fundament til ladestasjoner	Snppelmolokker	Fundament til Snppelmolokker	Gjesteparkering	Granittmur gjesterparkering	Terrasse med rekkverk - tunet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 563	0	0	0	0	15 507
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	15 796	1 793 331	250 513	431 313	68 250	80 743
¡ rets avskrivninger :	6 536	0	0	0	0	6 417
Anskaffelses³r :	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antatt levetid i ³r :	10					15

	El-opplegg belysning parkering	Infrastruktur for elbillading		Infrastruktur for elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 464	782 046	90 280	86 338
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 464	782 046	90 280	86 338
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 390	0	40 124	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	45 074	782 046	50 156	86 338
¡ rets avskrivninger :	6 146	0	30 093	0
Anskaffelses³r :	2021	2021	2022	2022
Antatt levetid i ³r :	10		3	

Borettslaget best³r av 199 andeler, og en enhet i eie.
Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 191, b.nr 83 og 84 i Oslo kommune. Bygge³r 1983/84. Eiertomt p³ 41 250 kvm..
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr.82260484.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 876 092	1 755 000
6341 Brannalarm	35 786	39 649
6360 Annet renhold	54 808	55 826
6361 Fast renhold	157 895	140 868
6362 Skadedyrutryddelse	56 864	109 391
6364 Matteleie	32 071	19 955
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	0	6 255
6392 Containerleie/tŋmming	131 760	196 790
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 148	3 593
Sum	2 346 422	2 327 327

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

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 9 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	2 437	1 912
6525 IT utstyr	0	5 838
6540 Inventar	47 048	22 603
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	2 600	0
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	26 651	29 064
6552 Driftsmateriell	769	7 396
6583 IT-lisensavgift	45 180	42 600
Sum	124 685	109 412

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	772 926	15 958
6602 Vedlikehold VVS	177 143	77 352
6603 Vedlikehold elektro	131 713	177 393
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	118 577	109 659
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	74 929	80 017
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	163 559	170 323
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	9 417	0
6642 Snekkerarbeid	3 582	17 753
6643 Glassarbeid/Vindu	47 568	19 635
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	722
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	205 879	99 978
Sum	1 725 292	788 790

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Aksjer og andeler

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

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

Note 12 - Langsiktige fordringer

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

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
L³ nenummer:	93727000192
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2014
Rentesats:	6.60 %
Betingelser:	Ny nedbetalingplan med nye forfall mottatt
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig l³ nebelŋp:	10 120 000
L³ nesaldo 01.01:	7 418 292
Avdrag i perioden:	288 272
L³ nesaldo 31.12:	7 130 020
Saldo 5 ³ r frem i tid:	5 584 482

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 93727000192	1	74 658	74 658
	11	40 755	448 305
	33	39 851	1 315 083
	9	39 524	355 716
	20	39 111	782 220
	18	38 862	699 516
	10	38 746	387 460
	4	37 776	151 104
	4	36 892	147 568
	9	36 507	328 563
	1	35 786	35 786
	2	35 373	70 746
	16	35 325	565 200
	4	34 201	136 804
	1	32 827	32 827
	1	31 721	31 721
	18	29 165	524 970
	20	28 416	568 320
	12	28 089	337 068
	5	27 272	136 360

Note 15 - Pantstillelser

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

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

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

Resultat og balanse med noter for Grensen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grensen Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Grensen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Grensen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

Tun 1:

G 2 - to-roms 2 900 000 millioner

G 3 - 4-roms 3 700 000 millioner kroner

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

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

Tun 2:

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

G 25 – tre-romst 3 530 000 million kroner

Tun 4:

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

G 48D – treroms 3 785 000 milloner kroner

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

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

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

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

Prosjekter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Annet vedlikehold/service

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

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

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

UTVIKLING AV BOMILJØET

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

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

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

GRØNTGRUPPER OG TUNKONTAKTER

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

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

tunkontakten har forankring i styret.

INFORMASJON

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

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

Særskilt viktige informasjonsskriv legges i postkassene når det er behov.

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

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

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

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

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

VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTER

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

Åsbråten Servicesentral har som mål å levere effektive tjenester.

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

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

TRAPPEVASK

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

STYREKONTOR

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

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

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

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

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

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

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

BARNE-OG UNGDOMSSENTERET PÅ HOLMLIA – BUSH

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

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

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

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

MULTINETT AS

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Grensen Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL ORD. GENERALFORS 202401

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grensen Borettslag mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - Storstua Åsbråten Sameie.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Hamza Al Zubaidi

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 45
Antall fremlagte fullmakter: 13
Totalt: 58

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 473 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 IN-ordning

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

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

Vedtak:

IN ordning blir ikke etablert.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Lysmaster utstyres med sensor

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

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

Vedtak:

Andelseier tar selv kontakt med Oslo kommune for å løfte denne saken.

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

Vedtak:

Valgt ble: Øystein Sørensen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Hamza Al Zubaidi for 2 år.

Valgt ble: Mohammed Akhsay for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Beate Framdal for 1 år.

Valgt ble: Frank Johansen for 1 år.

Valgt ble: Sylwia Wasowska for 1 år.

Valgt ble: Paul Haltvik for 1 år.

Valgt ble: Mohammad Ishfaq Omar for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Christoffer Kløvstad, Carina Fjeld og Souliman El-Anbri

Protokoll for Grensen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	13.05.2024
Protokollvitne	Hamza Al Zubaidi (sign.)	14.05.2024

INNKALLING
EKS.ORD.
GENERALFORSAMLIN

Innkalling til Ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Grensen Borettslag

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

Saksliste

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

2 Vedlikeholds- og fasadeprosjekt
- 2.1 Valg av fremlagte vedlikeholdsalternativ

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

Prosessen så langt

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

Status på Borettslaget i dag

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

Alternativ 1 – Vedlikehold må gjøres uansett

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

Fordeler og risiko

- Avvente i eks 6 mnd. for om rentenedgang kommer.

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

Alternativ 2 – Trehusbebyggelsen

Tiltak

Tiltak ved trehusbebyggelsen

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

Prosjekt over lengre tid

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

Fordeler og risiko

- Fordeler
    - Kan ta opp mer lån når rentene er noe lavere – antar at renten går ned igjen om noen år.
    - Blokkene har liten grad av forringelse de nærmeste årene
- Risiko ved dette:
    - Vi kan miste støtten fra Enova på 10 MNOK til blokkene. Det er ingen garanti for at vi får dette tilskuddet igjen.

- Mister vi støtten mister vi også muligheten for grønt lån.
- Bygging i flere omganger fører til ekstra kostnader ifm. ekstra opp/-nedrigging. Noe som øker de totale kostnadene for gjennomføringen
- Det vil fortsatt være høy grad av energitap som følge av manglende energitiltak

Antatt pris og lånesum

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

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

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

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



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



Bilde nr. 2 Ny taktekking på trehusbebyggelse



Bilde nr. 3 Ny taktekking av boder til trehusbebyggelse



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



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



Bilde nr. 6 Utskifting av gulv svalganger

Alternativ 3 – Blokker og trehusbebyggelsen

Tiltak

- Alle tiltak som beskrevet i alternativ 2

Tiltak ved blokker

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

Trehus og blokker i ett prosjekt

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

Fordeler og risiko

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

Antatt pris og lånesum

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

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

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

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



Bilde nr. 1 - Tilleggsisolering med nye plater.



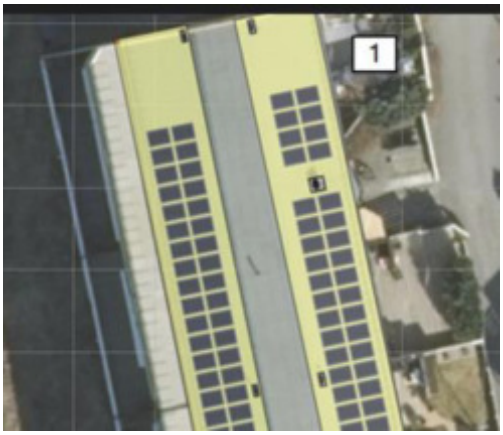
Bilde nr. 2 - Forbedre bortleding av regnvann fra nedløpsrørene.



Bilde nr. 3 – Vinduer og balkongdører skal byttes



Bilde nr. 4 – Loft som skal tilleggsisoleres



Bilde nr. 5 Solcelleanlegg (eksempel)



Bilde nr. 6 Nye vinduer og balkongdører

Styrets vurdering

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

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

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

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

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

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

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

Kostnadsoverslag

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

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

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

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

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

Risikoanalyse ved Alternativ 1 - Vedlikehold må gjøres uansett

Risiko- og konsekvensvurdering - rapport

OPAK



Oppdragsgiver	Grensen Borettslag
Oppdragsadresse	Grensestien 23 (med flere)
Dato	14.02.2024

Rådgiver		Oppdragsleder, e-post
Frank Vinjerui Frank.Vinjerui@opak.no		Roar Haugholt, roar.haugholt@opak.no

Oppdragsnummer 139896

Sammendrag

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

Bakgrunn

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

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

		trehusbebyggelsen.

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

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

[2] Vedlikehold utført i tide, uten at det oppstår skader på bygningsdelen eller tilstøtende bygningsdeler.
[3] Brannkonseptet for borettslaget er ikke fremlagt. Det er antatt at det med stor sannsynlighet har betydning for brannsikkerheten.

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

Kostnadsoversikt ved Alternativ 1 - Vedlikehold må gjøres uansett

Eiendommen (Gnr. 191, Bnr. 83) består av 8 rekker med trehus, 20 eneboliger i rekke, 70 leiligheter fordelt på småhus på 3 og 4 etasjer og 4 blokker oppført i 1984, med til sammen 200 boenheter. Det er balkonger til alle boenheter og småhusene med bolig i 2. etasje har adkomst ved svalganger.	**enh**		**ant**	**Trehus**		
Alt 1 Full pakke	Total mengde	Enhet	Pris pr/enhet	Pris eks.mva.	tillegg risiko	ny totalsum
Ny kledning, isolasjon og tilleggsisolering						
Dette omfatter riving og fjerning av eksisterende kledning, vindsperre, eksisterende isolasjon, og utbedring av eventuell råteskade. Tiltaket bør ses i sammenheng med tiltak 5.3, som inkluderer utskifting av dører og vinduer. Eksisterende bindingsverksvegg fylles med ny isolasjon. Deretter påføres tilleggsisolasjon med krysslagt lekt.	3 656	m2	2 500	9 140 000	30 %	11 882 000
Vinduer og dører						
Utskifting av vinduer og balkongdører	1227	m2	10 922	13 401 294	20 %	16 081 553
Utskifting av samtlige inngangsdører til småhus og rekkehus	100	stk.	15 000	1 500 000	10 %	1 650 000
Tilleggsisolering av loft						
tilleggsisolering 100 mm på loft	2 801	m2	150	420 150		420 150
				-		-
Yttertak og tiltak for regnvann				-		
Ny taktekking på lavblokker, rekkehus og boder.	3500	m2	1 500	5 250 000	30 %	6 825 000
Forbedre bortledning av regnvann fra nedløpsrørene.	1	RS	600 000	600 000		600 000
				-		-
Balkonger og svaleganger				-		
Ny overflatebehandling av balkonger	90	stk.	12 500	1 125 000	50 %	1 687 500
Utbedring av alle platene i underkant	1	RS	2 500 000	2 500 000	0 %	2 500 000
Nytt gulv på svalganger.	1	RS	1 000 000	1 000 000	0 %	1 000 000
Reservekraft				-		
Solcelle anlegg	1719	m2	2 500	4 297 500		4 297 500
				-		
Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)				-		
Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter.	0,5	RS	1 000 000	500 000		500 000
Ekstern Prosjektering						
RIB, RIBr og ARK	0,5	RS	500 000	250 000		250 000
				-		
Sum				39 983 944		47 693 703
uforutsett 10%				3 998 394		4 769 370
Rigg og drift 15%				6 597 351		7 869 461
OPAK 3% Byggeledelse				1 517 391		1 809 976
mva 25 %				13 024 270		15 535 628
tot sum inkl mva				**65 121 360**		77 678 138
Fradrag for Enova støtte til utførelse av trehus (Lavblokker og rekkehus)				- 11 462 500		

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

ADVOKATFIRMAET
HOEL WOLLBRÅTEN AS

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS
Pilestredet 29B
0166 Oslo

www.ahw.no

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

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

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

Grensen borettslag
Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Oslo, 11.04.2024
Vår ref.: 707/24/hh

Ansvarlig advokat:
Henning Hoel

Grensen borettslag - juridisk vurdering av vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling

1. Innledning / bakgrunn

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

Etter det opplyste foreligger det følgende alternativ for arbeidene:

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

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

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

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

2. Vedlikeholdsansvaret

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

5-17. Vedlikehald o.a. frå laget

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

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

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

Andelseiers vedlikeholdsansvar er regulert i borettslagslovens §5-12:

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

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

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

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

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

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

3. Kostnadsfordeling

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

§ 5-19. Fordeling av felleskostnader

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

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

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

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

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

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

3. Generalforsamlingens myndighet

3.1 Myndighet til å vedta vedlikehold

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

3.2 Generalforsamlingen har ikke kompetanse til å vedta prinsipper for kostnadsfordeling

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

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

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

4. Oppsummering – konklusjon

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

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS

Henning Hoel
advokat

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

Vedtak:

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

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

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

Det gjennomføres skriftlig avstemming

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

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

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

Jfr. Vedtektene:

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

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

Registrering for generalforsamling/årsmøtet

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: _____ Adresse: _____

Navn på borettslag/sameie: _____ Enhetsnummer: _____

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

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

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

Fullmakt

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt

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

_____(sted), den _____ 2024

_____
Underskrift

Stemmeseddel 1	Stemmeseddel 2

PROTOKOLL
EKS.ORD.
GENERALFORSAMLIN

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Grensen Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Quality Hotell Entry («Mastemyr hotell»), Lienga 11, 1414 Kolbotn.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Lars Iddeng

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Lars Iddeng

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Beth Nordahl

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 95
Antall fremlagte fullmakter: 31
Totalt: 126

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Vedlikeholds- og fasadeprosjekt

2.1 Valg av fremlagte vedlikeholdsalternativ

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

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

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

Det gjennomføres skriftlig avstemming.

Det stemmes først over Alternativ 2 eller Alternativ 3 i første avstemming.
Alternativet med flest stemmer fra første avstemming settes opp mot Alternativ 1 i siste avstemming.
For at vedtaket skal være gyldig, må det være minst to tredjedels flertall i Generalforsamlingen.

Vedtak:

Vedtak: Alternativ 1 ble valgt.

Andelseier Beth Nordahl bevitnet opptelling av avgitte stemmer som ble talt opp av styret.

Lars Iddeng /s/
Møteleder

Beth Nordahl /s/
Protokollvitne

32_BOLIGINFO202504
03.PDF

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag		V³r ref.:	135/32	Fødselsdato eier:	18.06.1968
Grensestien 13 A		Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	18.02.1976
1251 OSLO		Eiere:	Moussa Masumbuko, Norunn Margrethe Masumbuko Kjenstad		
Organisasjonsnr:	948 310 538	Andelsnr:	32		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 350

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 049
	TV / Bredb³nd	540
	Avdrag fellesl³n	142
	Renter fellesl³n	173
Objekt:	BRENSEL, 135/32 (155 - 32)	1 446

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	37 205	Gjeld siste ³rsoppg.:	38 010
Klient ajourf. l³n:	6 860 000	Klient gj. s. ³rsoppg.:	6 929 349

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16369631067, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 03.04.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 03.04.2025: 6 782 533

Andel av saldo: 37 205

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.06.2039)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øystein Sørensen

Adresse: Grensestien 44

Postnr/-sted: 1251 OSLO

Telefon: Mob.: 41237439

E-post: styret@grensestien.no

Webside: www.grensestien.no

5: Restanse felleskostnader pr. 03.04.2025

Utest³ende saldo: 0

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

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	38 010	Andre inntekter:	1 492
Annen formue:	42 900	Utgifter:	2 575		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	266 800
Andelsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	32

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag	V³r ref.:	135/32	Fødselsdato eier:	18.06.1968
Grensestien 13 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	18.02.1976
1251 OSLO	Eiere:	Moussa Masumbuko, Norunn Margrethe Masumbuko Kjenstad		
Organisasjonsnr: 948 310 538				

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1983		
G³rds/bruksnr:	191/83		
Bygningstype:	SH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	41250

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	82260484

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.12.1948	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()				
Systemløs:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlemi Usbl				

Fasiliteter:

Oppvarming: Fjernvarme. Brenselstillegg pr enhet. (En del av de m³nedlige utgiftene)

Parkering: Garasje følger med noen leiligheter, uteplass kan leies.

Ved salg der det er spm. om garasje følger andelen, m³styret kontaktes.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte.

Dyrehold: M³godkjennes av styret.

Andre spesielle opplysninger: Medeier i ¡ sbr³ten sameie

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag	V³r ref.:	135/32	Fødselsdato eier:	18.06.1968
Grensestien 13 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	18.02.1976
1251 OSLO	Eiere:	Moussa Masumbuko, Norunn Margrethe Masumbuko Kjenstad		

Organisasjonsnr: 948 310 538

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

MEGLERS VERDIVURDERING 30.01.2025



Meglers verdivurdering

GRENSESTIEN 13 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 30.01.2025

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: Helle Borgund.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grensestien 13 A, 1251 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1984

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

Verdivurdert til

3 600 000

35 000	3 635 000	34 619
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	105 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	6 376
Formue	-
Soverom	-
Etasje	2

Balkong Parkering

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

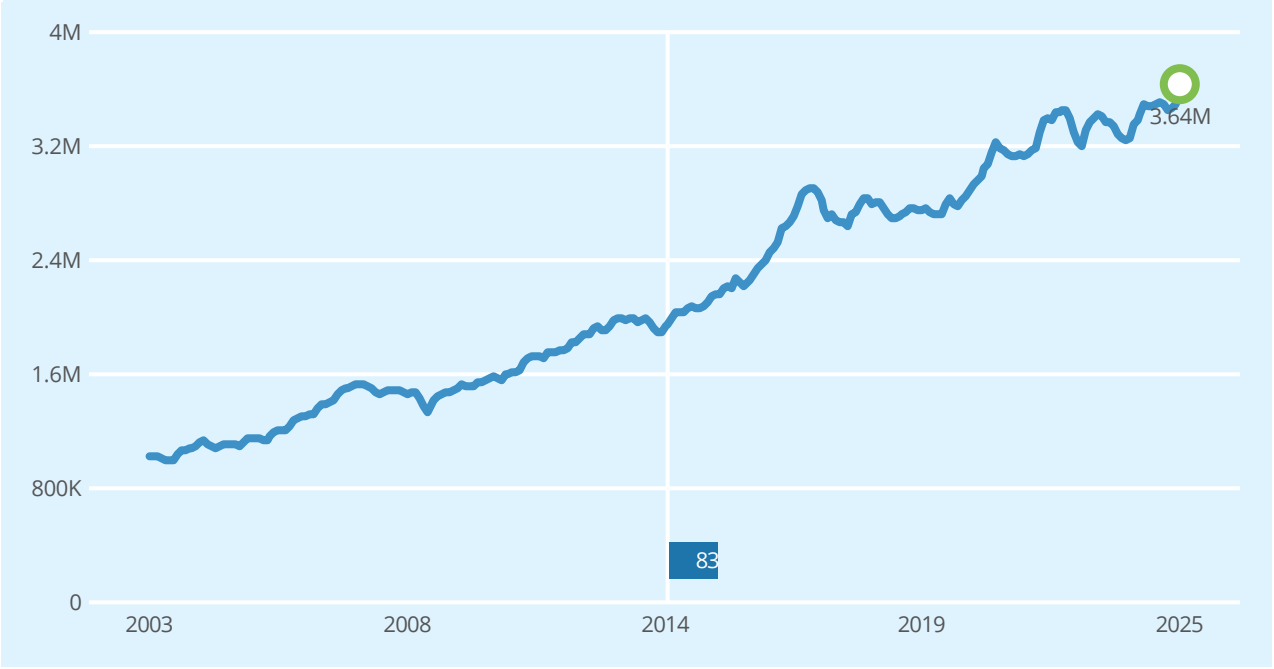
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bertramjordet 64 96 m²	1987	4. etg	3 sov	11.04.2024	3 600 000	**3 600 000**	915 000	4 515 000	**47 031**
2	Grensestien 4 A 103 m²	1983	1. etg	3 sov	08.04.2024	4 750 000	**4 650 000**	39 479	4 689 479	**45 529**
3	Grensestien 7 A 83 m²	1984	1. etg	2 sov	21.02.2024	3 450 000	**3 550 000**	36 891	3 586 891	**43 216**
4	Grensestien 50 82 m²	1983	- etg	3 sov	29.10.2024	3 600 000	**3 500 000**	34 377	3 534 377	**43 102**
5	Grensestien 31 C 75 m²	1983	- etg	2 sov	06.05.2024	3 500 000	**3 950 000**	34 000	3 984 000	**53 120**
6	Grensestien 33 106 m²	1983	37,1 daa	4 sov	18.12.2024	4 390 000	**4 425 000**	39 607	4 464 607	**42 119**

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
2
3
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Garasje, anneks

+76 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.01.2024	12.01.2024	12.01.2024	-	1 750 000	-	1 750 000	84
04.11.2003	04.11.2003		-	920 000	0	920 000	85

84 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. siste omsetning var oppløsning av sameie

85 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ÅSBRÅTEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 592 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Leiligheter solgt i ÅSBRÅTEN grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

3 455 000 Salgspris i snitt
3 452 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

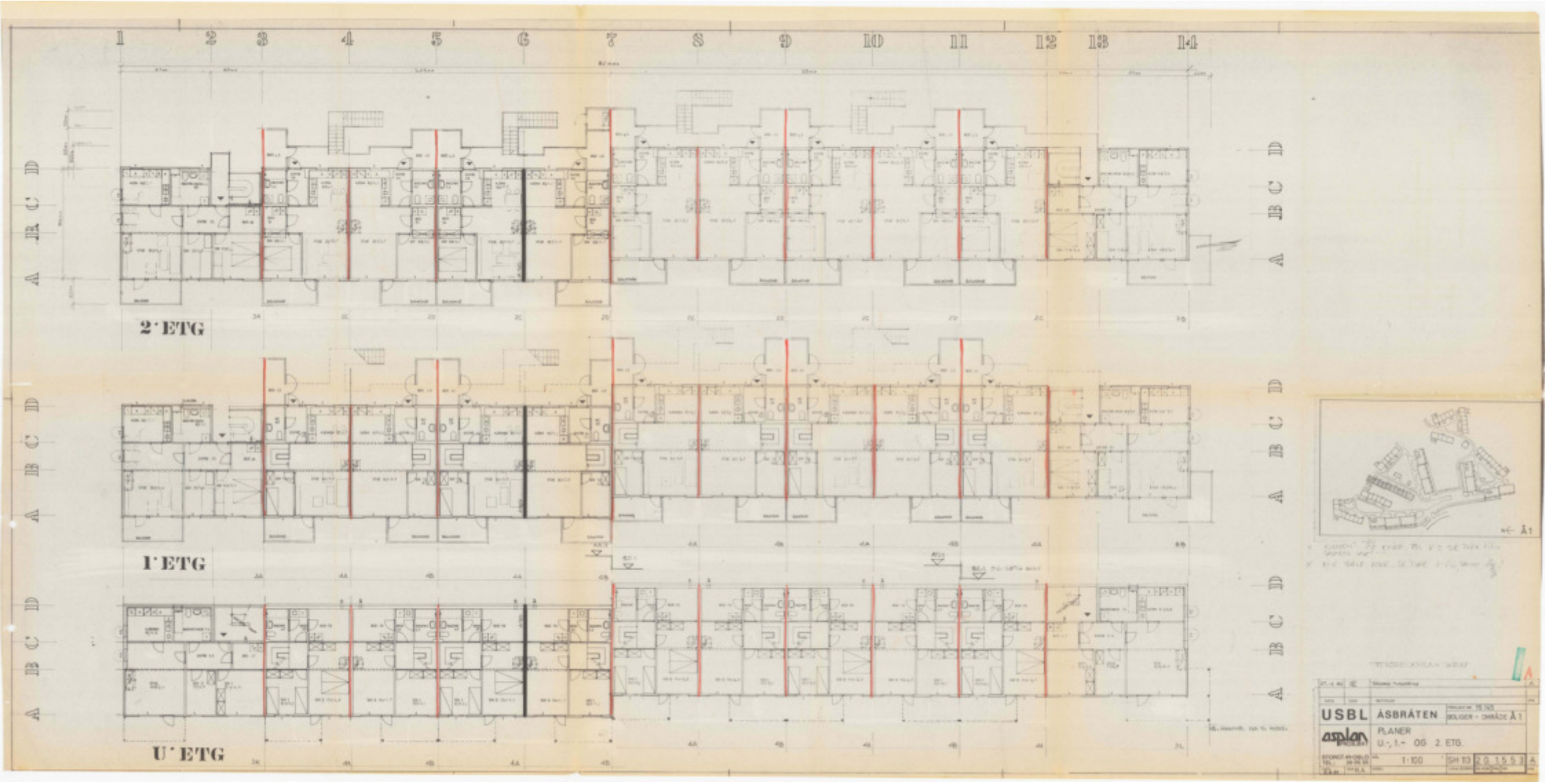
for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

54 756 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd
52 954 ÅSBRÅTEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

34 619 Grensestien 13 A Totalpris 3 635 000

GRENSESTIEN 12-17 - REKKEHUS - PLANER - 1982.PDF

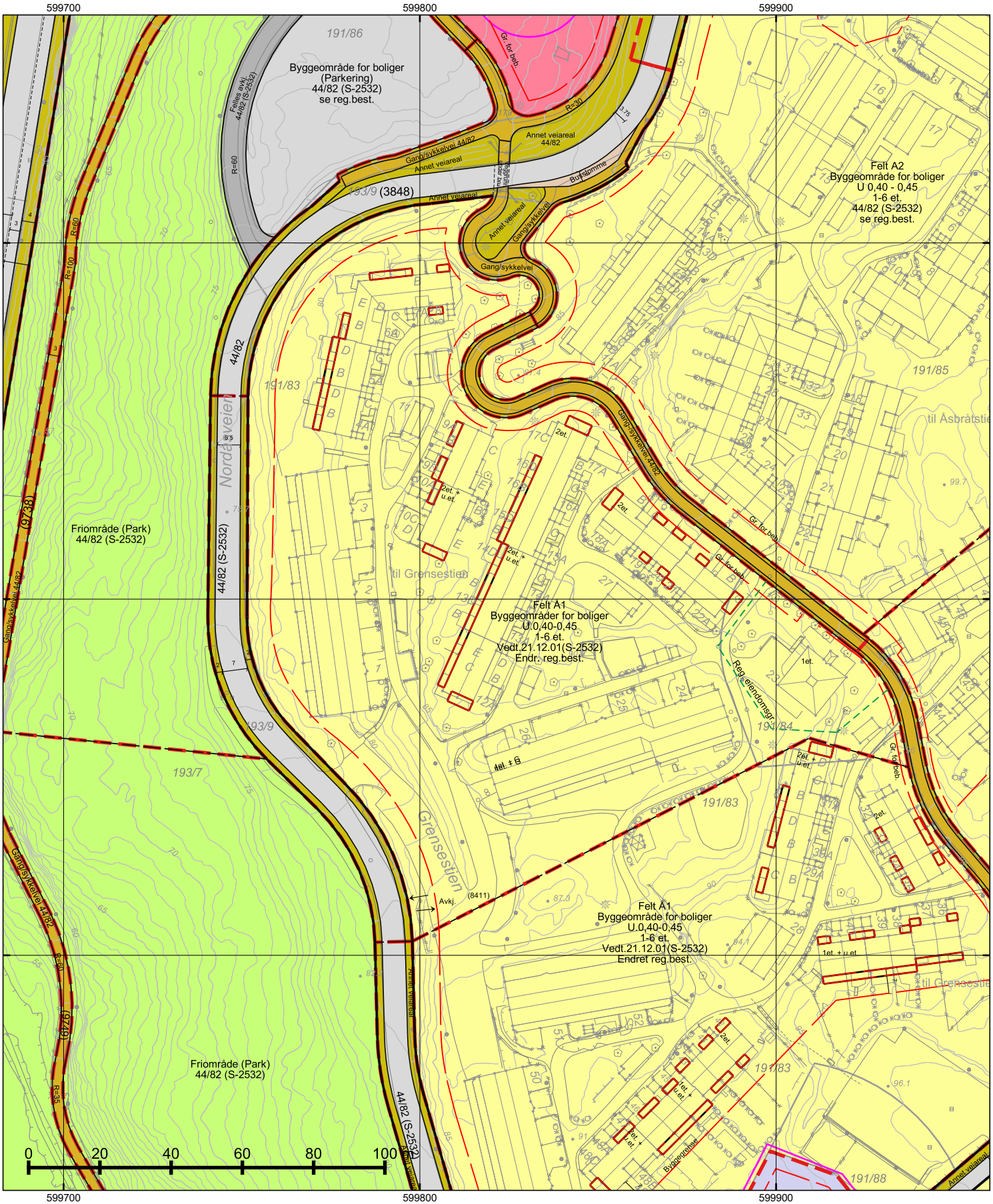


USBL ÅSBRÅTEN BOLIGER - OMRÅDE Å 1

asplan PLANER U.-, 1.- OG 2. ETG.

1:100 SH T3 2 0 1 5 5 3 A

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Bruker: tas
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: 326958/ 86505258
Deres ref.: 44020/ WM120_3000177_3006277
Adresse: GRENSESTIEN 13A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/83

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

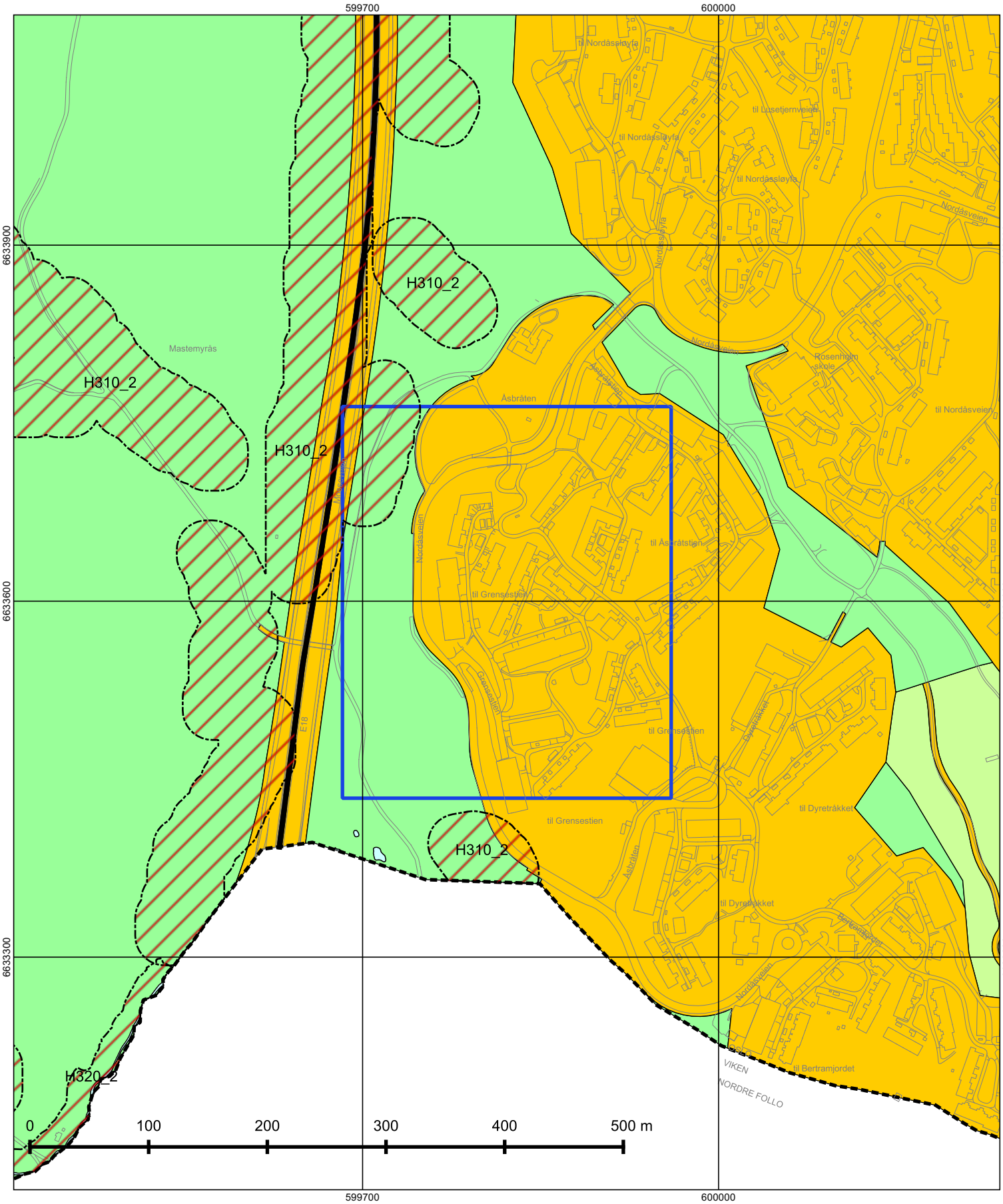
Naturmangfold

– 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: 326958/ 86505258
Adresse: GRENSESTIEN 13A
Gnr/Bnr: 191/83

Deres ref.: 44020/ WM120_3000177_3006277
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: 10.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326958/86505258
Deres ref.: 44020/

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



GRENSESTIEN 12-17 - REKKEHUS - FERDIGATTEST -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ☎ OSLO 5 * 68 30 40

AS/lw

KOPI

Oslo, den 25.4.1986

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art Gnr.191, bnr.85, hus 113, Asbråten, Holmlia.

Journalnr. 82/4618

Bygningens art Nybygg.

Avsluttende synsforretning 28.1.1986

Byggherre Rekkehus.

Byggemelder RBL Ungdommens Selvbyggerlag. Storgt. 49, 0182 Oslo 1.

Ansvarshavende Asplan Prosjekt AS, Storgt. 49, 0182 Oslo 1.

Harald Storebaug, Hadelandsvn. 4, 1570 Dilling.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

A Sundt

fung. Overingeniør

A. Sundt

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

BBL - 15 A (NOBO, 2000)

GRENSESTIEN 12 - GJENOPPBYGGING AV BOLIG ETTER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201309661-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 09.04.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSESTIEN 12	Eiendom:	191/83
Tiltakshaver:	Grensen Borettslag	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret GASA AS	Adresse:	Møllergata 12, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Gjenoppbygging etter brann

FERDIGATTEST - GRENSESTIEN 12

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 06.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.04.2015 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
Grensen Borettslag, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, wiggo@ahw.no

GRENSESTIEN 12 - RIVING AV KJELLER (GRUNNMUR) -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Decom AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201401080-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Dato: 24.02.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSESTIEN 12	Eiendom:	191/83/0/0
Tiltakshaver:	Grensen borettslag	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	AF Decom AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Riving

FERDIGATTEST - GRENSESTIEN 12

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 17.02.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201401080			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2			1/10

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.02.2015 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Grensen borettslag, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, usbl@usbl.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grensestien 13A
Andelsnr. 32 Orgnr. 948310538 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0018

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Helle Borgund
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 90 13 71 06
E-post: helle.borgund@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