PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

LØRENVANGEN 10B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260185

Selger 1 navn
Brian S A Juvik

Gateadresse
Lørenvangen 10B

Poststed	Postnr
OSLO	0585

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260185

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260185

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260185

Tilleggskommentar

Har ikke foretatt radonmåling selv, men legger til grunn at utbygger har foretatt lovpålagt radonmåling.

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: 92260185

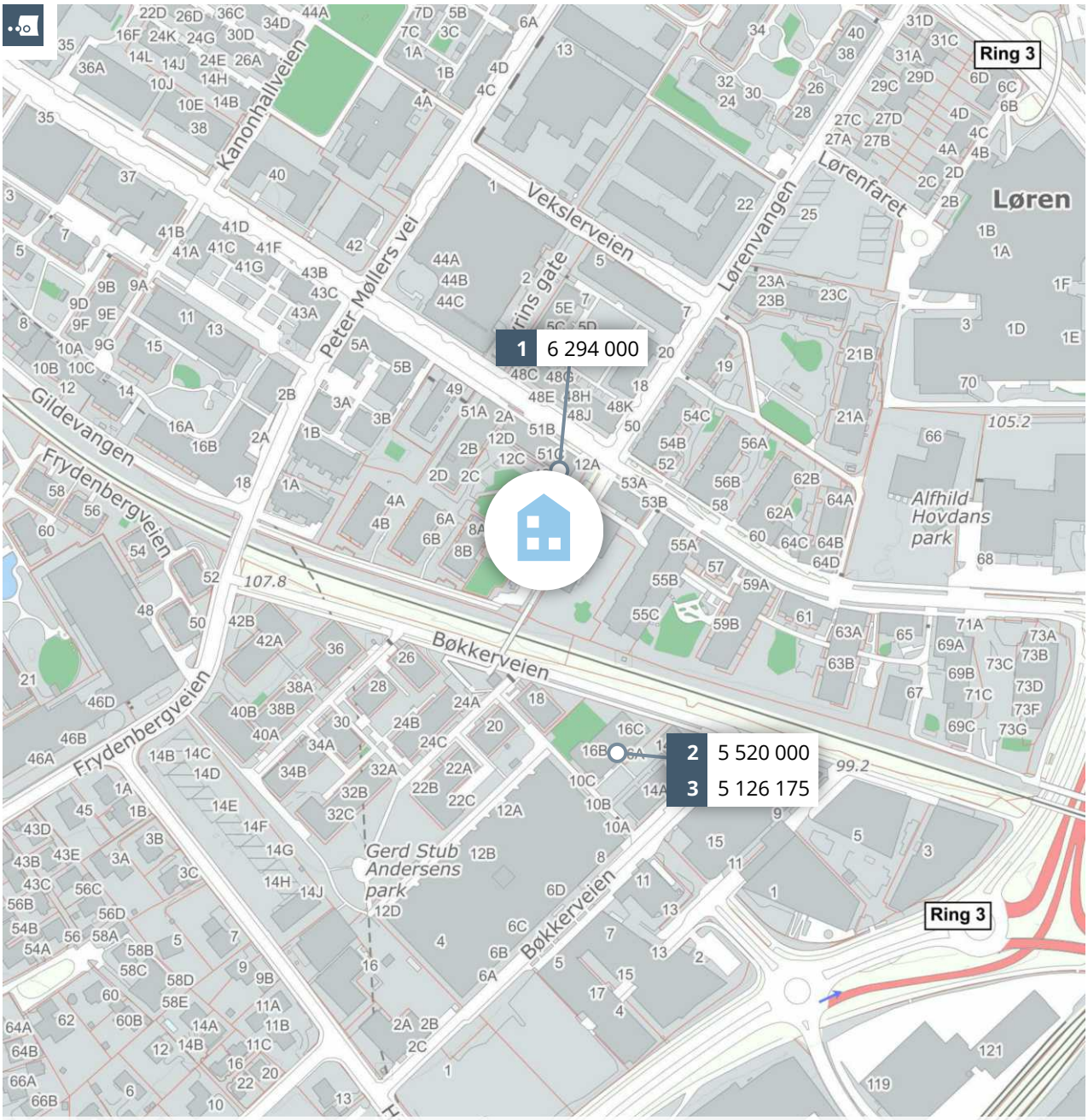
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brian Juvik	25f0199a622a55aeb60cb ff2932964701c93522d	18.04.2026 06:50:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260185

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

LØRENVANGEN 10 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 20.04.2026

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: Tor Martin Tinderholt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lørenvangen 10 B, 0585 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2023

GNR 124 BNR 313 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Frydenberg øst

Verdivurdert til

2 600 000

2 832 000	5 432 000	113 167
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	5 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	17 459
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lørenvangen 12 B 55 m²	2024	3. etg	2 sov	03.02.2026	3 490 000	**3 300 000**	2 994 000	6 294 000	**114 436**
2	Bøkkerveien 16 A 48 m²	2018	4. etg	1 sov	11.02.2026	5 200 000	**5 520 000**	0	5 520 000	**115 000**
3	Bøkkerveien 16 A 42 m²	2018	4. etg	1 sov	21.01.2026	3 680 000	**3 630 000**	1 496 175	5 126 175	**122 052**

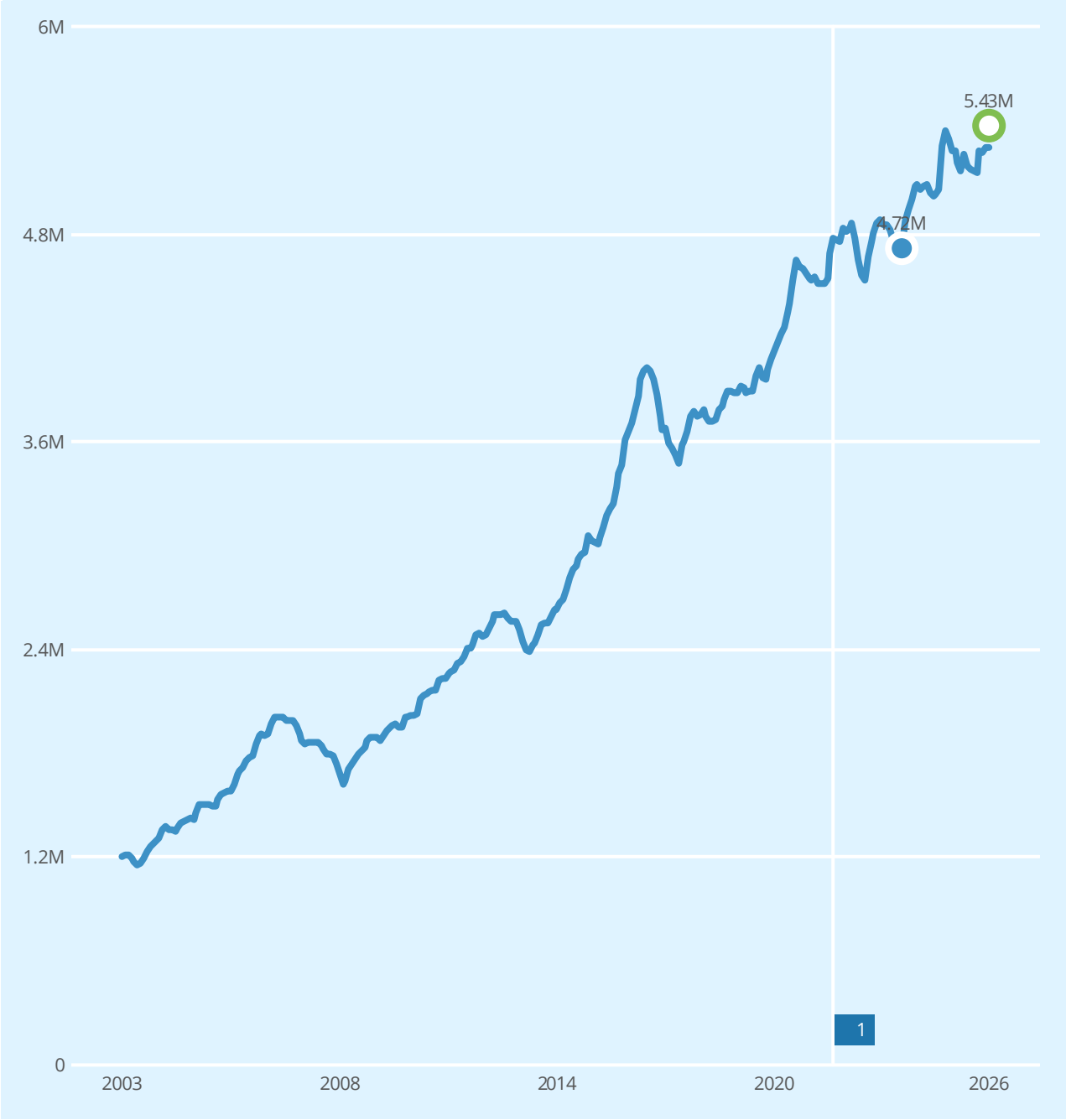
Attraktiv og stilren 3-roms leilighet med herlig balkong på 5 m², beliggende i 2. etasje i et moderne bygg fra 2023 på populære Løren. Leiligheten holder en gjennomgående høy standard og har en lys og luftig atmosfære med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Planløsningen fremstår som moderne og funksjonell, og balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Boligen har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som det er kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud og kollektivtransport. Leiligheten har vannbåren gulvvarme, og både oppvarming og varmtvann er inkludert a-konto. Det medfølger kjellerbod, tilgang til felles sykkelbod og en flott felles takterrasse med utsikt. Bygget har heisadkomst, garanti frem til 2028 og boligen har kun tilstandsgrader TG0 og TG1. Det er også mulighet for kjøp eller leie av garasjeplass ved ledighet.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.04.2026			2 600 000	0	2 832 000	2 832 000
12.12.2023		12.12.2023	-	1 888 000	2 832 000	4 720 000

Leiligheter til salgs i Frydenberg øst grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

8.5M
8.3M
8.1M
7 908 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Leiligheter solgt i Frydenberg øst grunnkrets siste 3 mnd

54
leiligheter solgt

7.6M
7.5M
7 482 000 Salgspris i snitt
7 411 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.2M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

113 167 Lørenvangen 10 B Totalpris 5 432 000

111 197 Frydenberg øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd

107 798 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Lørenvangen 10 B, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 313

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26139 **Eiendomsverdi ref nr:** UV4574

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

KÅSIN
TAKST OG PROSJEKTKONSULENT

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Grünerløkka.

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.
Leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme, som er tilknyttet felles varmeanlegg/fjernvarme.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 4,7 m².
Impregnert tregulv mot dekke.
Lysarmatur på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium.

Flislagt baderom fra byggeår.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning via downlights (LED) under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

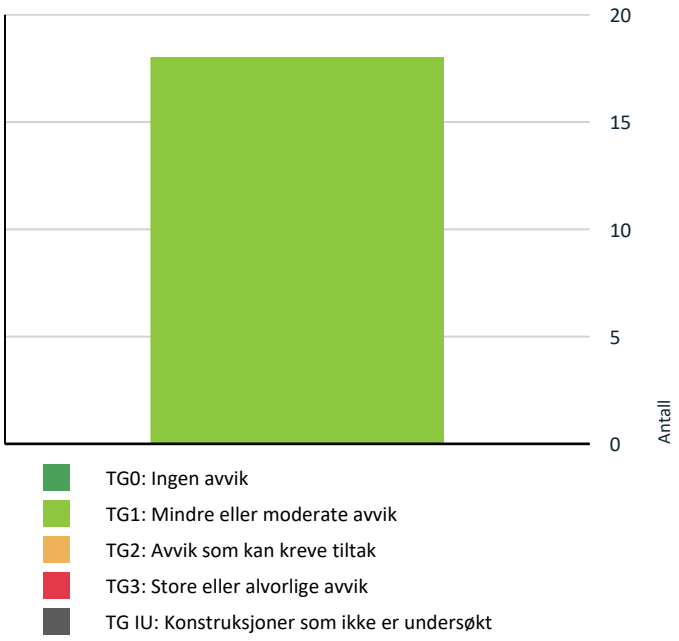
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
2023

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeår.
Vinduene har utvendige alu-profiler.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

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

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB40).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeår.
Døren har utvendig alu-profil.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

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

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 4,7 m².

Impregnert tregulv mot dekke.
Lysarmatur på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.

___

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 2023 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong.
Utvendig fasade forblendet med sprekkmurt teglstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

____

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,57 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje (noe svell i bunn av baderomsdør).
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeår.

___

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 32 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

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

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.

___

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling
.
Tilluft via spalte ved terskel.

___

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

___

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning via downlights (LED) under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

___

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen
indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles balansert anlegg.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.
Spalter under dører bidrar til luftgjennomstrømmning,

Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fa luftstrøm i de ulike ventiler.

___

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befaringstidspunktet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme, som er tilknyttet felles varmeanlegg/fjernvarme.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

____

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023



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

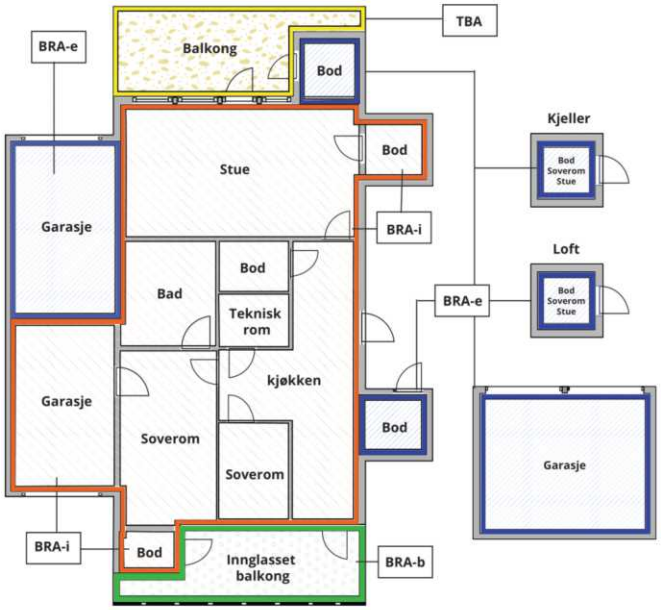
Hva er måleverdig areal?

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 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

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	48			48	5
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	**48**	**5**			**5**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom og kjøkken/stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 4,7 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje

---

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 5 m².

Boden er merket med nr B-43.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Gro Aakre	Mor til eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	313		0	2268.5 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Lørenvangen 10 B

Hjemmelshaver

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET GREGERS KVARTAL	929662180			Juvik Brian Stengårdsbakken Aakre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

13

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.
Bygning oppført i 2023 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong.
Utvendig fasade forblendet med sprekkmurt teglstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på 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, brannceller osv.

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

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

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

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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.

•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/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

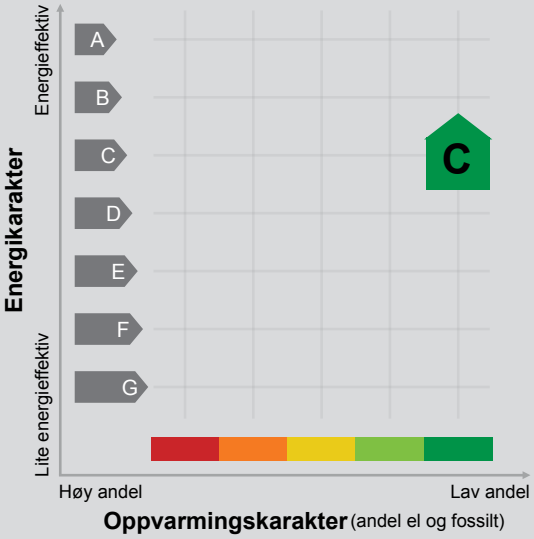
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenvangen 10B
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	313
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300859498
Bruksenhetsnummer	H0213
Merkenummer	2d66395b-1ee6-473e-96d9-f3218f17bbb6
Dato	27.11.2023
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ BJØRNAR HEISKEL



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	4204
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lørenvangen 10B
Postnummer: 0585
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0213
Dato: 27.11.2023 12:23:17
Energimerkenummer: 2d66395b-1ee6-473e-96d9-f3218f17bbb6

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 124
Bruksnummer: 313
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300859498

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytttervegger	1 821 m²
Areal tak	740 m²
Areal gulv	121 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	935 m²
Oppvarmet BRA	4 204 m²
Totalt BRA	4 204 m²
Oppvarmet luftvolum	11 110 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	115,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.08.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,48 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,48 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,61 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.11.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	21,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,4 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	94,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	415 148 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	250 727 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	415 148 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	164 421 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	250 727 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	415 148 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

HUSORDENSREGLER

for

Gregers Kvartal borettslag

1 Innledning

Borettslaget Gregers Kvartal utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man tar ansvar sammen og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap. Hver andelseier har plikt til å påse at det ikke oppstår ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere Ved inngåelse av utleiekontrakt har andelseier ansvar for at leietaker får utlevert og blir kjent med borettslagets husordensregler.

2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere.

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager. Helgene skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00. Hamring, boring og liknende støyende aktiviteter, sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00.

På søndager og helligdager er det ikke tillatt med aktiviteter som kan påføre sjenerende støy eller annen ulempe for andre.

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd og ved epost til styret. Styret vil da legge ut et oppslag i Bonabo. Vinduer og balkongdører skal være lukket under større sammenkomster der støy kan føre til ulempe for naboer.

Ved større oppussing som skaper mye støy (f.eks. boring i betong) og lignende skal varsel sendes styret på epost med informasjon om navn, tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder. Styret vil så legge ut et oppslag i Bonabo.

3 Bruk av balkonger og terrasser

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre eller fasadens utseende. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så langt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste tepper eller tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vinduet eller på utsiden av balkonger/terrasser.

Godkjent på Generalforsamlingen 25.04.2024

Grill: Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill. **OBS! Gassflasken skal oppbevares på balkongen/terrassen hele året. Gassflasker skal ikke oppbevares i boder under bakkeplan. Dette kan i verste fall medføre eksplosjon.**

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. (eks. pulserende lys).

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av rekkverket.

Det er ikke tillatt å sette opp antenner eller parabol på balkonger/terrasser.

4 Fellesrom og oppganger

Trappeoppgangen er rømningsvei ved eventuell brann. Derfor må ingen sette fra seg ting som er til hinder for normal ferdsel i trappeoppgangen. Dører til bod områder og garasjeanlegg skal alltid være låst. Inngangsdørene-skal holdes låst døgnet rundt. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i heiser, trappeoppganger, i bod, på takterrassen eller i garasjeanlegg.

Feil som oppstår, må omgående meldes vaktmester eller styre.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

5 Sykkelstativ

Sykkelstativ i garasjen er bare til bruk for eiere og leiere.

6 Parkering

Det vil bli dannet eget garasjesameie. Våre beboere med rett til parkering har allerede sin egen plass. Andre har ikke rett til å parkere i garasjen. Når en flytter kan man benytte garasjen i forbindelse med på- og avlessing. Blir bilen parkert utover dette kan bilen bli tauet bort for eiers regning.

7 Dører og garasjeport

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Vi har porttelefon og denne gir ekstra sikkerhet mot å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn. Garasjen kan ellers brukes i forbindelse med flytting.

8 Felles takterrasse

Takterrassen skal være til rekreasjon og hygge for beboerne. Det er ikke tillatt å privatisere takterrassen uten videre. Det er ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer. Vis hensyn til at det bor folk rett i nærheten. Alle skal rydde opp etter seg. Det er forbudt å kaste sigaretter, snusposer eller andre gjenstander ut fra takterrassen. Viser til helse, miljø og sikkerhet i bygget. Alle beboere/leietakere oppfordres til å ta hensyn til hverandre.

9 Vasker, sluk og toalett

Fett og kaffegrut som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask sluk eller toalett. Eks. Tørk fett ut av panna med tørkepapir og kast i søpla før du vasker pannen. Til WC må bare brukes toalettpapir og uvedkommende hygieneartikler må ikke kastes i WC for å unngå tette rører og lekkasjer. Våtservietter skal også kastes i søpla. Sluken i dusjen skal renses for hår ved behov eller gjerne en gang i måneden. Andelseier er ansvarlig for å orientere om dette til leietakere og andre som gis adgang til boligen.

10 Endringer av fasaden

Ved endring av fasaden som for eksempel solavskjermingsprodukter og lignende, skal styret kontaktes for avklaring av hva som er tillatte endringer.

11 Postkasseskilt

Hver andelseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer -(e) av boligen. Kun skilt bestemt av styret godtas. For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, så er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil. Styret har valgt standardmalen til leverandøren av postkassene. Dvs. Bruk lommen er ment for navn. Det er valgfritt hvorvidt man bruker fullt navn eller kun etternavn. Navnelapper kan bestilles hos styret.

12 Fellesområder (ute)

Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snusposer o.l. på fellesarealer.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre ville dyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det medfører plager med avføring fra fugler. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets uteområde.

13 Søppel

Oslo kommune har renovasjonsplan som må følges. Brudd på denne kan medføre bot for borettslaget.

Husk å kildesortere. Avfallet skal kastes i gjenknyttede plastposer, unntatt papp og papir.

Godkjent på Generalforsamlingen 25.04.2024

Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i kontainer. Ikke plasser avfall utenfor kontainere. Det er viktig å holde området rundt kontainere ryddig og fritt for søppel fordi det tiltrekker dyr som fugler og rotter. **Større avfall** som hvitevarer og møbler fraktes til egne returpunkt eller kommunens avfallsstasjon**. Batterier og småelektrisk** leveres på butikkens returpunkt. Dersom dette kastes i ordinær søppel kan det medføre en bot på 10.000,-.

Bruk kommunens LILLA poser til plastavfall og GRØNNE poser til matavfall. Restavfall kastes i valgfri pose.

Papirsøppel skal kastes i egen papirkontainer. Alt papirsøppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Pappesker skal flatpakkes,

Glass og metall skal kastes i felles kontainer i gate området.

Mini gjenbruksstasjonen på Løren i Vekslerveien 3 kan også benyttes til å kaste avfall.

14 Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Hunder skal ikke luftes på takterrassen eller på våre grøntarealer ute.

15 Brannforebyggende sikkerhet

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill på terrasse/balkong. Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen i boligpermen. På fellesarealer skal det ikke plasseres objekter som kan hindre rømming. Gang- og trappearealer som fører til leilighetene, er en del av fellesarealet. Branndørene skal alltid være lukket. Sikringsskap skal holdes låst. Ved falsk brannalarm i egen leilighet må dere raskt innen 2 min gå til nærmeste branntavle å slå av alarmen.

16 Ansvarsforhold og henvendelser

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og skal godkjennes av andelseierne på neste generalforsamling. Hver enkelt andelseier/beboer er ansvarlig for at reglene overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. **Andelseier har ansvar for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere. Dette dokumentet skal signeres av leietaker**. **Leietaker har dermed samme ansvar for å oppfylle husordensreglene som andelseier.**

Henvendelser, klager, osv. om andelseier/leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret via Bonabo. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Klager vil behandles og besvares skriftlig innen syv dager.

Det er andelseier som til enhver tid er ansvarlig for sine plikter overfor borettslaget.

Boligopplysninger:

Borettslaget Gregers Kvartal		Vår ref.:	2136/13	Fødselsdato eier:	11.10.1998
Lørenvangen 10 B		Type:	Borettslag frittstående		
0585 OSLO		Eiere:	Brian Aakre Juvik		
Organisasjonsnr:	929 662 180	Andelsnr:	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 17 459

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	11 714
	Felleskostnader	2 393
	Akonto til avregning	3 090
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	262

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 832 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 832 000
Klient ajourf. lån:	193 926 000	Klient gj. s. årsoppg.:	161 451 760

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367731544, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 170

Saldo per 13.04.2026: 161 244 300

Andel av saldo: 2 832 000

Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.03.2035 (siste termin 30.09.2068)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra 30.03.2035

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Avdragsfritt til 30.03.2035

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2035 utgjøre ca kr 2 741,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Eli Solhaug
Adresse:	Lørenvangen 10 B
Postnr/-sted:	0580 OSLO
Telefon:	Mob.: 90752766
E-post:	Gregerskvartalbrl@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2 832 000	Andre inntekter:	548
Annen formue:	5 916	Utgifter:	149 683		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 888 000
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	124/313
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	06.12.2023	Første innflytting:	06.12.2023	SSBnr:	H0213

Boligopplysninger:

Borettslaget Gregers Kvartal	Vår ref.:	2136/13	Fødselsdato eier:	11.10.1998
Lørenvangen 10 B	Type:	Borettslag frittstående		
0585 OSLO	Eiere:	Brian Aakre Juvik		
Organisasjonsnr: 929 662 180				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk

Fasiliteter:

Borettslaget har IN-ordning. Fellesgjeld kan innfris to ganger i året, pr.15.3. og pr 15.9. Ta kontakt med kundeansvarlig i god tid. Minimumsbeløp som kan innbetales er kr 100 000.

Det er målere for varme, varmtvann og kaldt vann. Det betales et a konto beløp hver måned som avregnes en gang pr år, pr. 31.12.

Borettslaget mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar.) Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i borettslaget.

Ved salg av andel i Borettslaget Gregers Kvartal hvor hjemmelshaver også eier parkeringsplass i Gregers Kvartal garasjesameie må det også innhentes opplysninger fra garasjesameiet. Ved salg og overdragelse må restanse i garasjesameie også sjekkes med Usbl.

Kollektiv bredbånd 1000/1000 mbps, avtale med Telia.

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

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

VEDTEKTER

for Borettslaget Gregers Kvartal org.nr. 929 662 180

vedtatt på stiftelsesmøtet den 30.5.2022, sist endret den 15.10.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Gregers Kvartal 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, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom
Borettslaget eier en samleseksjon bolig (snr. 1) i eierseksjonssameiet Sameiet Gregers Kvartal. Borettslaget disponerer dermed over samleseksjon bolig innenfor handlingsrommet som følger av eierseksjonsloven, samt sameiets vedtekter. Det er felles takarealer på taket som disponeres av alle andelseierne.

1-4 Parkeringssameie
Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter som gjelder for andelseiere som har kjøpt parkeringsplass.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) 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 ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 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.

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, jf. vedtektenes punkt 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
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

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) For andelseier som det gjelder skal utvendige lamper på balkong, oppsetting og fargevalg av markiser, fastmonterte parasoller eller andre varige endringer av utvendige farger etc., samt bygningsmessige arbeider godkjennes av styret i borettslaget og i eierseksjonssameiet, se også vedtektene til eierseksjonssameiet. Slike tiltak skal skje etter en samlet plan for bygningen som også må vedtas av årsmøte i eierseksjonssameiet. Dersom det er godkjent montering av slikt installasjoner/utstyr, så skal det ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelseier installasjonen tilhører.

(6) Andelseiere som disponerer terrasse/balkong er kjent med at terrassene/balkongene fungerer som tak, og har en membran som ikke må skades. Andelseier har ikke adgang til å gjøre tiltak som har betydning for membranen, eksempelvis må det ikke plantes vekster mv. som kan føre til at takmembranen tar skade. Andelseier har ikke adgang til å føre opp noen form for konstruksjoner uten etter samtykke fra styret. Fastmontert plantekasser på balkong og terrasser kan ikke fjernes.

(7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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 opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold og endring på fasade og fellesarealer

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til som takterrasse, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasse 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) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget/sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Kameraovervåking
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å iverksette kameraovervåking av lagets fellesarealer på følgende vilkår:

(1) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet.

(2) Formålet med kameraovervåkningen er a° forebygge og forhindre innbrudd og skadeverk pa° bygning, inventar, borettslagets utstyr og andre eiendeler.

(3) Fullmakten er begrenset til oppsett av kameraer i kjellerganger ved bodene og i inngangspartiet i bygg B, Gregers Kvartal borettslag (offentlig vei skal ligge utenfor kameraenes opptaksområde).

5-4 Skillevegger mellom balkonger / terasser
(1)Andelseier kan sette opp skillevegg mellom egen og naboens balkong/terrasse etter godkjenning fra styret i borettslaget.

(2) Skilleveggen skal følge borettslagets standard for høyde, materiale og farge.

(3) Vedlikehold av skilleveggen er andelseiers ansvar, med mindre annet er avtalt.

(4) Dersom skilleveggen må fjernes eller endres som følge av vedlikeholdsarbeid på bygget, skal dette skje for andelseiers regning.

(5)I den grad andelseier ikke vedlikeholder skilleveggen, eller ingen av tilstøtende leiligheter ønsker ansvar for den, kan styret fjerne denne for begge andelshaveres regning (50/50).

§ 5-5 Markiser og solskjerming

(1) Oppsetting av markiser krever skriftlig godkjenning fra styret i borettslaget.

(2) Markisens farge, utforming og plassering skal være i samsvar med borettslagets retningslinjer.

(3) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell fjerning ved behov.

(4) Elektriske markiser må installeres av autorisert fagperson og dokumentasjon skal fremlegges styret.

(5) I den grad andelseier ikke vedlikeholder markisen kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

§ 5-6 Fargevalg og utforming av markiser og skillevegger

(1) Markiser og skillevegger skal ha ensfarget duk i godkjente farge fastsatt av borettslaget.

(2) Følgende farger er tillatt:

- Duk, farge: 113113 Bronze
- Profiler: Ekstrudert aluminium i farge RAL 1036 gl 30.

(3) Mønstrede markiser og skillevegger er ikke tillatt.

(4) Markisene skal dekke hele bredden av balkongen/verandaen og ikke være delt med stang på midten.

(5) Andelseier må søke styret om godkjenning før montering, og dokumentere at valgt farge og utforming er i samsvar med borettslagets retningslinjer.

§ 5-7 Innglassing av balkong og pergola

(1) Innglassing av balkong og pergola er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra borettslagets styre. Søknaden skal inneholde tegninger, beskrivelse av materialvalg og utførelse.

(2) Innglassingen skal utføres etter borettslagets standard både når det gjelder profiler og farger og av godkjent leverandør.

(3) Andelseier som får godkjent innglassing, har alt ansvar for vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning av innglassingen. Ved skade på bygget eller fellesarealer som følge av innglassingen, er andelseier erstatningsansvarlig.

(4) Ved salg av andelen overtar ny eier ansvaret for innglassingen.

(5) Ved vesentlig endring av byggets bruk, fasade eller ved større rehabilitering, kan styret kreve at innglassingen fjernes for andelseiers regning.

(6) I den grad andelseier ikke vedlikeholder innglassing kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk. Bredbånd fordeles likt på alle andeler. Det betales inn a konto beløp etter areal til varmt tappevann og oppvarming som skal avregnes etter forbruk.

(4) Eierne som disponerer parkeringsplass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtektene til garasjesameiet.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer. For å være valgbar til styret må man være andelseier i borettslaget. Dersom man i valgperioden selger sin andel må man fratre sitt verv.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret representerer og stemmer for samleseksjon bolig tilhørende borettslaget i årsmøte til eierseksjonssameiet.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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 eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 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 fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Regler for felles uteområder Gregers Kvartal

Den generelle bruken av felles uteområder i Gregers Kvartal skal ikke være til sjenanse for beboere. Alle beboere, seksjonseiere og leietakere, er forpliktet til å rette seg etter reglene. Det er utleiers plikt å informere leietaker om reglene for alle fellesområder. Bruk av uteområdet er i utgangspunktet kun ment for beboere og besøkende til Gregers Kvartal, og uvedkommende kan bortvises.

1. Det skal være ro mellom 2300 og 0700 på hverdager, og mellom 2400 og 0900 på lørdager, søndager og helligdager. Tidspunktene gjelder også for lek i barnehagen. Støyende arbeider skal ikke forekomme i helger og på helligdager.
2. Det er ikke tillatt med ballspill i uteområdet, med unntak av bordtennis på oppsatt bordtennisbord.
3. Uteområdet er ikke en luftegård for kjæledyr, slik som hund eller katt. Eiere av kjæledyr har et særskilt ansvar for å rette seg etter dette. Alle kjæledyr skal holdes i bånd.
4. Det er ikke tillatt å grille eller tenne bål i uteområdet. Grilling skal kun foregå på egen privat uteplass eller på godkjent område på takterrasse.
5. All søppel og avfall skal kastes i egne søppelkonteinere.
6. Utemøbler skal ikke fjernes fra området, og møblene er ikke til utlån for private formål.
7. Sykler skal plasseres i sykkelstativ eller sykkelbod. Eiere er selv ansvarlig for låsing/sikring av egne sykler og styret bærer intet ansvar for dette.
8. Skade som påføres fellesområdet eller annen persons eiendom må erstattes av den eller de som påfører skaden.
9. Røyking forbudt på fellesområdet.
10. Det er ikke tillatt å hensette private eiendeler, søppel eller annet utstyr på fellesområdet.
11. Sjenerende støy som høy musikk eller støyende oppførsel må ikke forekomme på fellesområdet.
12. Vis aktsomhet ved bruk av lekeapparater. Alle feil og mangler må meldes til styret. All lek foregår på eget ansvar. Det samme gjelder ved bruk av barnehagens uteområde utenfor barnehagens åpningstid.
13. Felles uteområde skal være bilfritt og all parkering er forbudt. Feilparkerte biler vil bli bøtelagt og fjernet for eiers regning og risiko. Innkjøring på området er kun tillatt etter særskilt tillatelse.

Styret for driftsforeningen/garasjesameiet Gregers Kvartal.
Løren, 08.april.2025



INNKALLING 2025

Borettslaget Gregers Kvartal

Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00
Styrerommet, Lørenvangen 2C

usbl

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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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.
- 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 Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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 Borettslaget Gregers Kvartal

Tid og sted: Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Styrerommet, Lørenvangen 2C

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Kameraovervåkning i bodområdet og inngangspartiet

6 Valg

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

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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret mener dette er et styrehonorar innenfor det normale, og tilsvarer 2.239,- pr bolig. Dette innebærer ingen økning fra 2024.

Borettslaget er fortsatt i en etableringsfase, og det er mye jobb for styremedlemmene både i forhold til tid og innsats. Styret har ansvar for å ta beslutninger, administrere økonomi, vedlikehold, og håndtere konflikter. Styret har også fått en rolle i styret Sameiet Gregers Kvartal, som er sameiet for hele bygg B. Her er både boligdelen og næring representert.

Videre dukker det også opp en del saker i forbindelse USBL, AF-gruppen og borettslaget som må håndteres av styret. I tillegg bærer styremedlemmene et visst ansvar og risiko for borettslaget.

Styrehonoraret er ment som en kompensasjon for det arbeidet styret utfører for alle boligene.

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning i bodområdet og inngangspartiet

Borettslaget har i perioder opplevd en del innbrudd og hærverk. Styret mener det vil være forebyggende dersom vi får montert kameraovervåkning i både inngangspartiet og i bodområdene.

Årsaken til dette er:

Forebygge innbrudd og tyveri: Kameraer (både ekte og dummy-kamera) kan avskrekke potensielle innbruddstyver, da de vet at deres handlinger kan bli fanget på opptak. Dette kan reduserer risikoen for innbrudd i fellesområder.

Dokumentasjon av hendelser: I tilfelle et innbrudd eller en annen kriminell hendelse, kan kameraopptak gi viktig bevismateriale. Dette kan hjelpe politiet med etterforskningen og øke sjansene for at gjerningspersonen blir identifisert.

Økt trygghet for beboerne: Overvåkningskameraer gir beboerne en følelse av trygghet, da de vet at det er et ekstra lag med sikkerhet på plass.

Redusert risiko for vandalisme og hærverk: Overvåkningskameraer kan bidra til å redusere tilfeller av hærverk på bygningens fellesarealer.

Raskere respons ved hendelser: Ved å ha kameraer (ekte) kan styret eller sikkerhetspersonell raskt identifisere mistenkelig aktivitet og reagere raskere. Dette kan bety en raskere varsling til politiet eller andre myndigheter, noe som kan forhindre at en hendelse eskalerer.

På bakgrunn av flere hendelser med både innbrudd og hærverk i Gregers Kvartal det første året vi har eksistert, ønsker styret generalforsamlingens godkjenning til å etablere kameraovervåkning med direkte tilkobling til vaktselskap, dersom styret mener det blir behov for det.

Styret vil innhente pristilbud fra flere aktører, slik med tanke på å holde kostnadene nede.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres ved at det tilføres et nytt punkt 5-3 Kameraovervåkning, som vil gi styret muligheten til å montere kamera dersom de mener det vil bli behov for det.

5-3 Kameraovervåking

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å iverksette kameraovervåking av lagets fellesarealer på følgende vilkår:

(1) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet.

(2) Formålet med kameraovervåkningen er a° forebygge og forhindre innbrudd og skadeverk pa° bygning, inventar, borettslagets utstyr og andre eiendeler.

(3) Fullmakten er begrenset til oppsett av kameraer i kjellerganger ved bodene og i inngangspartiet i bygg B, Gregers Kvartal borettslag (offentlig vei skal ligge utenfor kameraenes opptaksområde).

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner ny paragraf 5-3 Kameraovervåkning i vedtektene til Gregers Kvartal borettslag.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eli Solhaug
Styremedlem, Arne Kessel
Styremedlem, Johnny Nguyen
Styremedlem, Aslaug Groven Årnes
Styremedlem, Ken Jeu Chiem
Styremedlem, Erik Strøm-Larsen

Hele styret ble valgt i 2023, så alle i styret er på valg.

6.1 Valg av leder

Styret foreslår gjenvalg på Eli Solhaug.

Styret har kun fungert et drøyt år og det er ønskelig at dagens leder fortsette.

Forslag til vedtak: Eli Solhaug foreslås som styreleder for 2 år

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner det fremlagte forslaget på gjenvalg av dagens styreleder Eli Solhaug

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret har i denne perioden bestått av 5 styremedlemmer. Tre av dagens medlemmer går ut av styret og styret ser ikke behov for å fylle opp alle disse plassene.

I vedtektene som beskriver valg er det krav om minst to medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

Styret vil derfor for denne perioden foreslå en reduksjon i antall styremedlemmer til tre og foreslår følgende:

- Erik Strøm-Larsen (gjenvalg)
- John Nguyen (gjenvalg)
- Astrid Blakstad (ny)

Forslag til vedtak: Følgende tre foreslås som styremedlemmer for 2 år:

- Erik Strøm-Larsen (gjenvalg)
- Johnny Nguyen (gjenvalg)
- Astrid Blakstad (ny)

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner det foreslått forslaget fra styret på tre styremedlemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Siden styret nå går ned på antall styremedlemmer ønsker vi at det velges en vara til styret. Forslaget er på Ken Jeu Chiem som tidligere har vært styremedlem. Ken vil gjerne bidra, men da som varamedlem.

Forslag til vedtak: Styret foreslår Ken Jeu Chiem som varamedlem til styret for 2 år.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag på Ken Jeu Chiem som varamedlem.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**274 403**	**312 069**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	237 250	-60 597
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-213 933 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-29 050 000	84 661 500
Endringer i andre langsiktige poster	29 050 000	129 294 431
B. Årets endring disponible midler	**237 250**	**-37 666**
C. Disponible midler	**511 653**	**274 403**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 666 553	1 117 663
Kortsiktig gjeld	-1 154 900	-843 259
C. Disponible midler	**511 653**	**274 403**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Gregers Kvartal

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 284 199	754 154	2 049 000	10 862 260
Sum leieinntekt		**11 284 199**	**754 154**	**2 049 000**	**10 862 260**
Sum inntekt		**11 284 199**	**754 154**	**2 049 000**	**10 862 260**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	21 150	0	21 150	21 150
Styrehonorar	2	150 000	0	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		57 864	0	80 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	4	394 111	21 404	299 000	506 160
Kommunale avgifter/renovasjon		218 110	0	583 000	155 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	176	0	10 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	6 060	0	15 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	7	116 781	0	305 850	208 854
Revisjonshonorar		7 269	89 688	9 000	7 500
Forretningsførerhonorar		121 125	49 172	121 000	125 850
Andre honorar	8	87 584	2 375	66 000	47 800
Kontorkostnad		0	0	2 000	2 000
TV/bredbånd		192 156	7 232	192 000	199 650
Forsikring		200 026	19 232	194 000	239 763
Andre kostnader	9	18 450	-116 216	1 000	13 000
Sum kostnad		**1 590 861**	**72 886**	**2 049 000**	**1 751 227**
Driftsresultat før IN		**9 693 337**	**681 268**	**0**	**9 111 033**
Driftsresultat etter IN		**9 693 337**	**681 268**	**0**	**9 111 033**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		53 746	11 586	0	0
Rentekostnad		9 509 833	753 451	0	8 985 607
Netto finansposter		**9 456 088**	**741 865**	**0**	**8 985 607**
Årsresultat		**237 250**	**-60 597**	**0**	**125 426**
Overført til/fra annen egenkapital		237 250	-60 597	0	0
SUM OVERFØRINGER		**237 250**	**-60 597**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Gregers Kvartal

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	109 264 500	109 264 500
Bygninger	3	213 945 500	213 945 500
Sum anleggsmidler		**323 210 000**	**323 210 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		3 364	542 338
Kundefordringer		12 222	0
Kostnader til avregning		1 112 976	0
Andre kortsiktige fordringer		54 292	319 329
Forskuddsbetalte kostnader		53 107	85 925
Opptjente renter		3 000	3 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		427 591	167 071
Sum omløpsmidler		**1 666 553**	**1 117 663**
SUM EIENDELER		**324 876 553**	**324 327 663**

Balanse 2024 Borettslaget Gregers Kvartal

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		335 000	335 000
Sum innskutt egenkapital		**335 000**	**335 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		176 653	-60 597
Sum opptjent egenkapital		**176 653**	**-60 597**
Sum egenkapital	**10**	**511 653**	**274 403**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	164 876 000	193 926 000
Borettsinnskudd		129 284 000	129 284 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	29 050 000	0
Sum langsiktig gjeld		**323 210 000**	**323 210 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		60 542	0
Leverandørgjeld		29 231	95 606
Påløpne renter		49 102	745 951
A konto til avregning		940 398	0
Annen kortsiktig gjeld		75 627	1 703
Sum kortsiktig gjeld		**1 154 900**	**843 259**
Sum gjeld		**324 364 900**	**324 053 259**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**324 876 553**	**324 327 663**
Pantstillelser	12	323 210 000	323 210 000

Sted:_____ Dato:_____

Eli Solhaug Styreleder	Erik Strøm-Larsen Styremedlem	Aslaug Groven Årnes Styremedlem
Ken Jeu Chiem Styremedlem	Arne Kessel Styremedlem	Johnny Nguyen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme og vann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 621 860	97 723
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	192 156	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	9 470 183	656 431
Sum	**11 284 199**	**754 154**

Konto 3650 gjelder låneopptak fra desember 2023.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	0
Sum	**171 150**	**0**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	109 264 500	213 945 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	109 264 500	213 945 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	109 264 500	213 945 500
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 67 boligenheter.

Selskapet er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP0005319461.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 2268,50 kvm. G.nr 124, b.nr 313 i Oslo kommune.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	3 620	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	139 050	10 725
6341 Brannalarm	10 073	526
6360 Annet renhold	1 875	0
6361 Fast renhold	96 036	1 703
6364 Matteleie	12 817	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 995	8 450
6398 Felleskostnader	125 646	0
Sum	**394 111**	**21 404**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	176	0
Sum	**176**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 508	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 211	0
6552 Driftsmateriell	3 341	0
Sum	**6 060**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	-22 801	0
6611 Vedlikehold heiser	78 443	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	27 106	0
6648 Vedlikehold dører og porter	34 033	0
Sum	**116 781**	**0**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	19 263	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	46 271	0
6730 Teknisk honorar	22 050	0
6750 Vakthold	0	2 375
Sum	**87 584**	**2 375**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN-ordning, nøkkelavtale og Unloc.
Konto 6730 gjelder bistand oppfølging etter overtakelse av fellesarealer.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	10 264	0
7719 Møter, div. styret	3 851	0
7770 Betalingskostnader	194	11
7771 Andre gebyrer	0	1 170
7773 Omkostninger innkreving	4 056	0
7790 Andre kostnader	-7	-117 397
7795 Husleietap	92	0
Sum	**18 450**	**-116 216**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	335 000	0	335 000
Sum innskutt egenkapital	**335 000**	**0**	**335 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-60 597	237 250	176 653
Sum opptjent egenkapital	**-60 597**	**237 250**	**176 653**
Sum egenkapital	**274 403**	**237 250**	**511 653**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16367731544**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2068
Opprinnelig lånebeløp:	193 926 000
Lånesaldo 01.01:	193 926 000
Avdrag i perioden:	29 050 000
Lånesaldo 31.12:	**164 876 000**
Saldo 5 år frem i tid:	164 876 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	29 050 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**29 050 000**
Sum pantegjeld for lån:	**193 926 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367731544	1	5 532 000	5 532 000
	1	4 839 000	4 839 000
	1	4 779 000	4 779 000
	1	4 740 000	4 740 000
	1	4 464 000	4 464 000
	1	3 624 000	3 624 000
	1	3 558 000	3 558 000
	1	3 510 000	3 510 000
	2	3 210 000	6 420 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	3 054 000	3 054 000
	1	2 994 000	2 994 000
	2	2 904 000	5 808 000
	1	2 874 000	2 874 000
	1	2 832 000	2 832 000
	1	2 600 000	2 600 000
	1	2 460 000	2 460 000
	2	2 454 000	4 908 000
	1	2 430 000	2 430 000
	3	2 424 000	7 272 000
	6	2 394 000	14 364 000
	1	2 388 000	2 388 000
	12	2 370 000	28 440 000
	2	2 340 000	4 680 000
	5	2 322 000	11 610 000
	3	2 310 000	6 930 000
	2	2 286 000	4 572 000
	2	2 262 000	4 524 000
	1	2 154 000	2 154 000

Langsiktig gjeld

1	1 446 000	1 446 000
1	1 050 000	1 050 000
1	870 000	870 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16367731544 har første avdrag 30.03.2035 med kr 430 769	1	5 532 000	4 818
	1	4 839 000	4 214
	1	4 779 000	4 162
	1	4 740 000	4 128
	1	4 464 000	3 888
	1	3 624 000	3 156
	1	3 558 000	3 099
	1	3 510 000	3 057
	2	3 210 000	2 796
	1	3 150 000	2 743
	1	3 054 000	2 660
	1	2 994 000	2 607
	2	2 904 000	2 529
	1	2 874 000	2 503
	1	2 832 000	2 466
	1	2 600 000	2 264
	1	2 460 000	2 142
	2	2 454 000	2 137
	1	2 430 000	2 116
	3	2 424 000	2 111
	6	2 394 000	2 085
	1	2 388 000	2 080
	12	2 370 000	2 064
	2	2 340 000	2 038
	5	2 322 000	2 022
	3	2 310 000	2 012
	2	2 286 000	1 991
	2	2 262 000	1 970
	1	2 154 000	1 876
	1	1 446 000	1 259
	1	1 050 000	914
	1	870 000	758

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	193 926 000
Innskuddskapital	129 284 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**323 210 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**323 210 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 129 284 000,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Gregers Kvartal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Gregers Kvartal

Styreleder	Eli Solhaug (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Johnny Nguyen (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Arne Kessel (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Erik Strøm-Larsen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Aslaug Groven Årnes (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Ken Jeu Chiem (sign.)	23.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Gregers Kvartal

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Gregers Kvartal som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Penneo document key: 0YSJO-SALDN-57IPS-15ISQ-2PL8M-B5VG1

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

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, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 0YSJO-SALDN-57IPS-15ISQ-2PL8M-B5VG1

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-25 13:24:02 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0YSJO-SALDN-57IPS-15ISQ-2PL8M-B5VG1

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Gregers Kvartal

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eli Solhaug
Styremedlem, Arne Kessel
Styremedlem, Johnny Nguyen
Styremedlem, Aslaug Groven Årnes
Styremedlem, Ken Jeu Chiem
Styremedlem, Erik Strøm-Larsen

Styret i Borettslaget Gregers Kvartal består av 2 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Gregers Kvartal 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. Borettslaget Gregers Kvartal ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 929662180

Borettslaget Gregers Kvartal består av 67 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Gregers Kvartal er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6340924.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Gregers Kvartal bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Brannøvelse 28.01.2025

Styrets arbeid

Styret har nå gjennomført sitt første hele virkeår og det har vært gjennomført åtte styremøter. Mange henvendelser utføres også på mail, SMS, telefon og direkte samtaler. Styrearbeidet fungerer meget godt, og dekker alle de behov/områder som må følges opp i det daglige.

Dette har vært et aktivt år og styret har vært involvert i mange saker. Det har også vært et tett samarbeid med de andre styrene i Gregers Kvartal både gjennom Gregers Kvartal Garasjesameiet og ved enkelte saker.

Uteområdet

Det var en del utfordringer med søppelhåndteringen før søppelbrønnene kom på plass, 5 brønner for ordinært søppel og 5 for papirsøppel. Det har til tider vært noen utfordringer med at noen plasserer søppel utenfor brønnene, men dette ble mye bedre etter at alle har flyttet inn.

På takterrassen har vi fått både planter og utemøbler. Vedlikehold av planter og vanning av disse, gjennomføres gjennom en felles planteavtale for hele Gregers Kvartal.

Styret har besluttet at vi ikke ønsker noen booking på takterrassen da denne skal være tilgjengelig for alle beboerne. Erfaringen dette året er veldig bra og terrassen har blitt holdt både fin og fri for søppel av alle som har brukt den, noe som er veldig hyggelig.

Gjennom Gregers Kvartal Garasjesameie er det etablert egne regler for felles uteområde i Gregers Kvartal som er viktig at alle følger for at vi skal få et hyggelig bomiljø.

Brann

Det har ved noen anledninger blitt utløst brannalarm fra leiligheter. Hver gang har det vært falsk alarm som har årsak i matlaging. Utfordringen for borettslaget er at når brannalarmen utløses blir både Securitas og Oslo Brann og Redningsetat (OBRE) varslet, og ved flere anledninger har OBRE rykket ut. Dette har vært en feil som styret har jobbet mye. Feilen ble rettet opp på nyåret i 2025. OBRE vil nå rykke ut ved utløst sprinkelanlegg eller melding fra Securitas.

I etterkant av falske brannalarmen har styret etablert branninstruks som er sendt ut til alle. Styret har også gjennomført en brannøvelse, hvor hensikten var gjennomgang av nødutganger, hvordan brannvarslingen fungerer og oppmøteplassen ute. Åtte beboere i tillegg til styret deltok på øvelsen.

Befaring av fellesarealene med USBL

Styret har hatt en ny befaring av fellesarealene med USBL hvor vi hadde leide inn OPAK, rådgivningstjenester til bygg-, anleggs- og eiendomsmarkedene, til å bistå oss. Dette var en befaring vi fikk ekstra siden det på overtakelsen i 2023 fortsatt gjenstod en del arbeid i fellesarealene. Her tok vi opp feil og mangler som var avdekket, som bl a problemer med utgangsdøren, lys i fellesområdene, sprekker i maling, gulvbelegg i fellesområdene, ventilasjonsanlegget og astrour.

Klage på gulvbeleggene i fellesarealene

Gulvbeleggene i fellesarealene har etter kort tid blitt veldig stygge. Vi mente det valgt gulvbelegg ikke har tilstrekkelig kvalitet og farge og dermed ikke var egnet til bruk i et fellesområde. Styret har derfor jobbet mye med denne saken og vært i dialog med både renhold og andre leverandører av belegg. I tillegg har vi søkt bistand hos OPAK. Konklusjonen etter dette ble at styret sendt inn en reklamasjon på gulvbelegget til USBL. Vi krevde at eksisterende belegg måtte byttes ut til et robust gulvbelegg som ivaretar normal bruk og slitasje samt rette opp de uheldige løsningene i randsonen av belegget.

Argumentasjonen for vår reklamasjon var at det var registrert stor slitasje på belegget etter bare åtte måneders bruk. I tillegg var sveiseskjøter begynt å sprekke opp. Valg av gummifotlister i korridorer var ingen god og permanent løsning da listene 'åpnet seg' inn mot vegg og gulvbelegg. Gulvbelegget var flere steder skåret skeivt, og det var gjennomgående en sprekk mellom gulvbelegg og alle opptrinn i trappene. I tillegg var belegget nesten umulig å holde rent da det ikke var overflatebehandlet før det ble tatt i bruk.

Vi fikk ikke medhold i vår reklamasjon fra USBL Begrunnelse var at årsaken til at gulvbelegget enkelte steder har fått en slitt overflate skylles brukerfeil i form av en altfor røff behandling. Øvrige feil og mangler skulle meldes inn i Rubus. Styret vil i 2025 jobbe videre med denne saken, men da sammen med de andre borettslag/sameier i Gregers Kvartal som har samme problemer.

Renhold og vaktmesteravtale

Styret har hatt tett dialog og befaring med Arctic drift som har ansvaret for rengjøringen av fellesarealene. Det er gjentatt ganger gitt tilbakemeldinger om at rengjøringen ikke har vært tilfredsstillende, noe som har gitt gode resultater. En utfordring er at fargen på beleggene gjør at belegget er vanskelig å holde rent.

Styret har vurdert om vi skal innhente tilbud fra andre leverandører på renhold og vaktmestertjeneste. Det ble konkludert med at vi ønsker lenger erfaring med disse leverandørene før vi vurderer om vi skal inngå avtaler med nye leverandører. Dette vil bli vurdert på nytt i 2025.

Gregers Kvartal Garasjesameie

Gregers Kvartal borettslag er ett av fem boligselskap i Gregers Kvartal, som til sammen omfatter 258 boligenheter. Det eksisterer en del felles infrastruktur som inngår i Gregers Kvartal garasjesameie, noe som innebærer at styret i garasje sameiet har flere oppgaver utover selve garasjedriften.

Garasjedriften inkluderer oppfølgning og vedlikehold av alle parkeringsplasser, kjørebaner, ladeanlegg, garasjeporten, bommen ved innkjøringen samt skilting i garasje mm. I tillegg har garasje sameiet ansvar for utearealer, felles snørydding og strøing. Spørsmål vedrørende disse sakene kan sendes via e-post til gregerskvartalgarasje@mittusbl.no eller via melding på Bonabo.

Fjernvarme og kommunalt vann til Gregers Kvartal er en del av garasje sameiet da hovedinntaket er plassert på deres eiendom. Vi har også felles avfallsstasjon. Dette innebærer at kostnader knyttet til kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon) samt fjernvarme fra Hafslund faktureres til garasjesameiet, som deretter viderefakturerer disse kostnadene på a-konto basis til boligsameiene. Avregning og regulering av mellomværende baseres på avlest forbruk og gjennomføres en gang i året.

I tillegg har garasje sameiet fellesavtaler for VVS og andre tjenester samt håndterer felleskostnader som gjelder alle sameier. Disse kostnadene fordeles mellom boligsameiene i henhold til brøk.

Gregers Kvartal garasjesameie er organisert som et eget tingsrettslig sameie, hvor stemmerett vedtas basert på eierandel. Det finnes totalt 149 eierandeler, som til sammen utgjør 58% av alle boligenhetene. Kun beboere med eierandeler har stemmerett under garasjesameiets årsmøte. Ifølge sameiets vedtekter skal i første rekke hvert boligsameie skal ha en representant i styret. I innværende periode består styret av styrelederne i de fem boligselskapene. Styret vil imidlertid vurdere om denne organiseringen er hensiktsmessig og tilstrekkelig grad ivaretar boligsameienes interesser.

Gregers kvartal driftsforening

Driftsforeningen er ifølge vedtektene ansvarlig for forvaltning av felles uteoppholdsareal,

felles renovasjonsløsning og andre fellesfunksjoner. Oslo kommune aksepterte ikke at driftsforeningen var ansvarlig for renovasjonsløsningen som derfor ble underlagt garasjesameiet. I praksis ivaretar Garasjesameiet de fleste av foreningens oppgaver.

Boligeierne er medlemmer av driftsforeningen, hvor styret i det enkelte sameie/borettslag representerer sine medlemmer i årsmøtet med en stemme hver. I inneværende periode utgjør styrelederne i boligselskapene styret. Styret i driftsforeningen, i likhet med garasjesameiet, vurdere denne organiseringen bør justeres for å bedre ivareta boligsameienes interesser, jf. ovenfor.

Eventuelle endringer knyttet til organiseringen av garasjesameiet og driftsforeningen vil bli forelagt årsmøtene i alle sameier som inngår i Gregers Kvartal for vedtak før eventuelle justeringer iverksettes.

Hærverk og innbrudd

Det har i perioder vært en del hærverk på dører og nøkkelbrytere i tillegg til innbrudd i flere boder i Gregers Kvartal. Vårt borettslag var i starten lite berørt av dette. Men den siste tiden har det vært en ny runde med innbrudd hvor vi ble sterkt berørt. Syv av våre beboere ble berørt av innbrudd i sine boder. Som et forebyggende tiltak har styret valgt å få montert sikringsbeslag rundt nøkkelbrytere for å gjøre det vanskeligere å slå disse av veggen. I tillegg vil det i løpet av 2025 bli montert beslag på inngangsdøren. Styret vil også vurdere å montere pumpe på døren inn til bodområdet og kameraovervåkning i fellesområdene til bodene og inngangspartiet. Styret har også sendt ut melding om at alle må påse at dører og garasjeport lukkes før man forlater området.

Økonomi

Styret jobber aktivt for at sameiets økonomi skal være best mulig. Vi har god likviditet og har i perioder benyttet høyrentekonto for å få mest mulig avkastning på våre midler. Grunnen til at vi i perioder har hatt veldig god likviditet er at avregningen for vann og avløp kom veldig sent i 2024. Her er det fortsatt ikke avklart hva vi endelig skal betale, men det vil bli rettet opp i 2025.

Det har heller ikke vært noen store ekstraordinære utgifter, og styret vil jobbe for å holde kostnadene nede så langt det lar seg gjøre.

Selv om borettslaget har hatt god økonomi, ble felleskostnadene økt med 3,4% fra 01.01.2025. Dette for å kompensere for den generelle prisstigningen som var varslet for 2025. Akontobeløpet for vann og avløp ble justert med 76,5%, mens akonto for varme og varmtvann ble holdt uendret. Når den endelige avregningen for både vann og avløp, og varme og varmtvann er på plass vil styret vurdere en justering av prisen slik at den skal være i samsvar med det faktiske forbruket for 2024.

A-konto innbetalinger for fjernvarme og vann/avløp er ført mot balansen i regnskapet. Avregning mot faktisk forbruk vil bli gjennomført pr 28. februar 2025 og omfatter hele perioden borettslaget har vært i drift. Vi gjør oppmerksom på at denne avregningen kan påvirke regnskapet til borettslaget i 2025.

Utleie av leiligheter

Styret har behandlet flere søknader om utleie av leiligheter som er i henhold til Borettslagslovens §§ 5-5 og 5-6. Der hvor utleien ikke har vært i henhold til loven har styret vært i kontakt med andelseier. Det er viktig at styret har kontaktinfo til leietakerne slik at vi kan kontakte de ved hendelser og planlagte aktiviteter. Andelseiere som leier ut sin leilighet er forpliktet til å videreinformere informasjon fra styret til sine leietakere.

Sosiale arrangementer

17.mai var vi flere sameier og borettslag i Gregers Kvartal som gikk sammen om å leie inn Hasle Brass til et spilleoppdrag på 17.mai. Tilbakemeldingene var veldig positive, og dette

vil bli gjentatt.

Styret inviterte til sommerfest på takterrassen i juni hvor det ble servert pølser fra grillen. Drikke sørget beboerne selv for. En hyggelig ettermiddag for å bli bedre kjent med beboerne.

En fin tradisjon er tenning av julegranen, og 1.desember ble alle i Gregers Kvartal invitert til dette. Det var servering av gløgg og pepperkaker i tillegg til musikals innslag fra Hasle Brass.

Sikkerhet og bomiljø

Sikkerheten og bomiljøet i borettslaget anses av styret som tilfredsstillende der vi fortløpende har fulgt opp henvendelser fra våre andelseiere. De fleste saker styret behandler mottas gjennom Bonabo og sakene besvares og sluttføres så fort det lar seg gjøre.

Årsberetningen ble godkjent på styremøte 17.mars 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 01.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Gregers Kvartal tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Styrerommet, Lørenvangen 2C.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ken Jeu Chiem

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: 14
Antall fremlagte fullmakter: -
Totalt: 14

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning i bodområdet og inngangspartiet

Borettslaget har i perioder opplevd en del innbrudd og hærverk. Styret mener det vil være forebyggende dersom vi får montert kameraovervåkning i både inngangspartiet og i bodområdene.

Årsaken til dette er:

Forebygge innbrudd og tyveri: Kameraer (både ekte og dummy-kamera) kan avskrekke potensielle innbruddstyver, da de vet at deres handlinger kan bli fanget på opptak. Dette kan reduserer risikoen for innbrudd i fellesområder.

Dokumentasjon av hendelser: I tilfelle et innbrudd eller en annen kriminell hendelse, kan kameraopptak gi viktig bevismateriale. Dette kan hjelpe politiet med etterforskningen og øke sjansene for at gjerningspersonen blir identifisert.

Økt trygghet for beboerne: Overvåkningskameraer gir beboerne en følelse av trygghet, da de vet at det er et ekstra lag med sikkerhet på plass.

Redusert risiko for vandalisme og hærverk: Overvåkningskameraer kan bidra til å redusere tilfeller av hærverk på bygningens fellesarealer.

Raskere respons ved hendelser: Ved å ha kameraer (ekte) kan styret eller sikkerhetspersonell raskt identifisere mistenkelig aktivitet og reagere raskere. Dette kan bety en raskere varsling til politiet eller andre myndigheter, noe som kan forhindre at en hendelse eskalerer.

På bakgrunn av flere hendelser med både innbrudd og hærverk i Gregers Kvartal det første året vi har eksistert, ønsker styret generalforsamlingens godkjenning til å etablere kameraovervåkning med direkte tilkobling til vaktselskap, dersom styret mener det blir behov for det.

Styret vil innhente pristilbud fra flere aktører, slik med tanke på å holde kostnadene nede.

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres ved at det tilføres et nytt punkt 5-3 Kameraovervåkning, som vil gi styret muligheten til å montere kamera dersom de mener det vil bli behov for det.

5-3 Kameraovervåking

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å iverksette kameraovervåking av lagets fellesarealer på følgende vilkår:

(1) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet.

(2) Formålet med kameraovervåkningen er a° forebygge og forhindre innbrudd og skadeverk pa° bygning, inventar, borettslagets utstyr og andre eiendeler.

(3) Fullmakten er begrenset til oppsett av kameraer i kjellerganger ved bodene og i inngangspartiet i bygg B, Gregers Kvartal borettslag (offentlig vei skal ligge utenfor kameraenes opptaksområde).

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styret foreslår gjenvalg på Eli Solhaug.

Styret har kun fungert et drøyt år og det er ønskelig at dagens leder fortsette.

Vedtak:

Valgt ble: Eli Solhaug - for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret har i denne perioden bestått av 5 styremedlemmer. Tre av dagens medlemmer går ut av styret og styret ser ikke behov for å fylle opp alle disse plassene.

I vedtektene som beskriver valg er det krav om minst to medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

Styret vil derfor for denne perioden foreslå en reduksjon i antall styremedlemmer til tre og foreslår følgende:

- Erik Strøm-Larsen (gjenvalg)
- John Nguyen (gjenvalg)
- Astrid Blakstad (ny)

Vedtak:

Valgt ble: Erik Strøm-Larsen - for 2 år.
Valgt ble: John Nguyen - for 2 år.
Valgt ble: Astrid Blakstad - for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Siden styret nå går ned på antall styremedlemmer ønsker vi at det velges en vara til styret. Forslaget er på Ken Jeu Chiem som tidligere har vært styremedlem. Ken vil gjerne bidra, men da som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Ken Jeu Chiem - for 1 år.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder Eli Solhaug
Styremedlem Erik Strøm-Larsen
Styremedlem John Nguyen
Styremedlem Astrid Blakstad
Varamedlem Ken Jeu Chiem

Protokoll for Borettslaget Gregers Kvartal

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	02.04.2025
Protokollvitne	Ken Jeu Chiem (sign.)	02.04.2025



EKSTRAORDINÆR INNKALLING 2025

Borettslaget Gregers Kvartal

Onsdag 15.10.2025 kl. 19:00
Styrerommet, Lørenvangen 2 C

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 Inkasso.
- 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.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

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 Borettslaget Gregers Kvartal

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Gregers Kvartal

Tidspunkt: Onsdag 15.10.2025 kl. 19:00

Sted: Styrerommet, Lørenvangen 2 C

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 Saker til behandling

2.1 Innglassing av balkong og pergola

2.2 Forslag til nye paragrafer i vedtektene til Gregers Kvartal borettslag

2.3 Suppleringsvalg av styremedlemmer

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. Saker til behandling

2.1 Innglassing av balkong og pergola

Bakgrunn:
Styret har mottatt henvendelser fra beboere som ønsker å innglasse sin balkong og pergola. Innglassing regnes som en fasadeendring og krever derfor godkjenning fra generalforsamlingen i Gregers Kvartal borettslag i henhold til borettslagsloven § 8-9. Dette vil også kreve godkjenning fra generalforsamlingen i Sameiet Gregers Kvartal.

Hensikt:
Formålet med innglassing er å gi beboerne bedre skjerming mot vær og vind, støy fra godstog, økt komfort, sikkerhet og mulighet for utvidet bruk av balkongen gjennom året. Samtidig skal tiltaket gjennomføres på en måte som ivaretar byggets estetiske uttrykk og branntekniske krav.

Fremgangsmåte:
Styret ønsker å engasjere ett firma til å tegne dette inn for hele bygget. Så vil vi be om en forhåndskonferanse med Plan og Bygningsetaten (PBE) for å høre om de er positive eller negative til dette. Dersom de er positive, vil vi gå videre med saken. Men dersom de er negative, vil det ikke være noen vits å gå videre med denne saken.

Styret kan ikke garantere for hvem som eventuelt får tillatelse til innglassing, da vi ikke har den tekniske dokumentasjonen for hvordan bygget er dimensjonert i forhold til innglassing.

Etter anbefaling fra PBE ønsker styret å innhente tilbakemelding fra alle beboerne på hvem som ønsker innglassing og sende inn en felles søknad for alle. Vi ser det som større muligheter for å få dette gjennom dersom flere er med.

Alle kostnader knyttet til innglassing dekkes av den enkelte andelseier som ønsker innglassing. Dersom det er andelseiere som senere ønsker innglassing vil det påløpe en kostnad for dette.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar følgende:

· Borettslaget godkjenner at det kan gjennomføres innglassing av balkonger og pergola etter felles søknad fra alle andelseiere som ønsker innglassing.

· Styret legger saken så frem for generalforsamlingen i Sameiet Gregers Kvartal for godkjenning.

· Styret gis fullmakt til å innhente tilbud fra flere leverandører for så å velge den de mener er til det beste for borettslaget.

· Innglassing skal utføres etter en felles løsning som er godkjent av styret og kommunen. Dette gjelder f eks utformingen av innglassingen som likt antall glass og farge på profiler/solgardiner.

· Alle kostnader knyttet til innglassing dekkes av den enkelte andelseier som ønsker innglassing. Dersom det er andelseiere som senere ønsker innglassing vil det påløpe en kostnad for dette.

· Styret gis fullmakt til å utarbeide tekniske retningslinjer og følge opp gjennomføringen.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner innglassing av balkonger og pergola.

2.2 Forslag til nye paragrafer i vedtektene til Gregers Kvartal borettslag

I forbindelse med innglassing av balkonger og pergola må dette nedfelles i borettslagets vedtekter. Styret ønsker i samme sak også å legge til nye punkt som omhandler skillevegger, markiser og fargevalg.

Styret har forslag på nye paragrafer i vedtektene i forbindelse med

- montering av skillevegger mellom balkonger/terrasserer
- markiser og solavskjerming
- fargevalg og utforming av markiser og skillevegger
- innglassing av balkonger og terrasser.

Dette for at borettslaget skal fremstå enhetlig. Disse paragrafene legges inn under kapittel 5. Vedlikehold, som endrer overskrift til **5. Vedlikehold og endringer på fasade og fellesarealer.**

Forslag til vedtak: Vedtektene endres ved at følgende nye punkt det tilføres. Nytt punkt 5-4, 5-5, 5-6 og 5-7.

§ 5-4 Skillevegger mellom balkonger/terrasser

(1) Andelseier kan sette opp skillevegg mellom egen og naboens balkong/terrasse etter godkjenning fra styret i borettslaget.

(2) Skilleveggen skal følge borettslagets standard for høyde, materiale og farge.

(3) Vedlikehold av skilleveggen er andelseiers ansvar, med mindre annet er avtalt.

(4) Dersom skilleveggen må fjernes eller endres som følge av vedlikeholdsarbeid på bygget, skal dette skje for andelseiers regning.

(5) I den grad andelseier ikke vedlikeholder skilleveggen, eller ingen av tilstøtende leiligheter ønsker ansvar for den, kan styret fjerne denne for begge andelshaveres regning (50/50).

§ 5-5 Markiser og solskjerming

(1) Oppsetting av markiser krever skriftlig godkjenning fra styret i borettslaget.

(2) Markisens farge, utforming og plassering skal være i samsvar med borettslagets retningslinjer.

(3) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell fjerning ved behov.

(4) Elektriske markiser må installeres av autorisert fagperson og dokumentasjon skal fremlegges styret.

(5) I den grad andelseier ikke vedlikeholder markisen kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

§ 5-6 Fargevalg og utforming av markiser og skillevegger

(1) Markiser og skillevegger skal ha ensfarget duk i godkjente farge fastsatt av borettslaget.

(2) Følgende farger er tillatt:

Duk, farge: 113113 Bronze
Profiler: Ekstrudert aluminium i farge RAL 1036 gl 30.
(3) Mønstrede markiser og skillevegger er ikke tillatt.

(4) Markisene skal dekke hele bredden av balkongen/ verandaen og ikke være delt med stang på midten.

(5) Andelseier må søke styret om godkjenning før montering, og dokumentere at valgt farge og utforming er i samsvar med borettslagets retningslinjer.

§ 5-7 Innglassing av balkong og pergola

(1) Innglassing av balkong og pergola er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra borettslagets styre. Søknaden skal inneholde tegninger, beskrivelse av materialvalg og utførelse.

(2) Innglassingen skal utføres etter borettslagets standard både når det gjelder profiler og farger og av godkjent leverandør.

(3) Andelseier som får godkjent innglassing, har alt ansvar for vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning av innglassingen. Ved skade på bygget eller fellesarealer som følge av innglassingen, er andelseier erstatningsansvarlig.

(4) Ved salg av andelen overtar ny eier ansvaret for innglassingen.

(5) Ved vesentlig endring av byggets bruk, fasade eller ved større rehabilitering, kan styret kreve at innglassingen fjernes for andelseiers regning.

(6) I den grad andelseier ikke vedlikeholder innglassing kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner at kap 5 endrer navn til 5. Vedlikehold og endringer på fasade og fellesarealer. Videre godkjenner generalforsamlingen nye paragrafer 5-4, 5-5, 5-6 og 5-7.

2.3 Suppleringsvalg av styremedlemmer

Bakgrunn:
Siden generalforsamlingen i april 2025 er det ett styremedlem som har trukket seg og ett styremedlem som gå ut etter ekstraordinær generalforsamling. Styret vil da bestå av styreleder, ett styremedlem og ett vara medlem, noe som ikke oppfyller vedtektenes § 8-1 om at styret skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

Det er derfor ønskelig med et suppleringsvalg frem til neste valg i 2027.

Styret har derfor sendt ut melding til alle beboerne om det er noen som ønsker å stille som kandidat til styremedlem.

Følgene tre har meldt seg:

1. Anine Kristensen
2. Sebastian Thuen
3. August Storhaug

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen valgte Anine Kristensen, Sebastian Thuen og August Storhaug som nye styremedlemmer frem til neste valg våren 2027.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner det fremlagte forslaget på Anine Kristensen, Sebastian Thuen og August Storhaug som nye styremedlemmer frem til neste valg våren 2027.

VEDTEKTER

for Gregers Kvartal borettslag org. nr. 929 662 180

vedtatt på stiftelsesmøtet den 30.05.2022, sist endret den 25.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Gregers kvartal 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, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom
Borettslaget eier en samleseksjon bolig (snr. 1) eierseksjonssameiet Sameiet Gregers Kvartal. Borettslaget disponerer dermed over samleseksjon bolig innenfor handlingsrommet som følger av eierseksjonsloven, samt sameiets vedtekter. Det er felles takarealer på taket som disponeres av alle andelseierne.

1-4 Parkeringssameie
Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter som gjelder for andelseiere som har kjøpt parkeringsplass.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kr 5000,–.

(2) 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 ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 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.

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, jf. vedtektenes punkt 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
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

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) For andelseier som det gjelder skal utvendige lamper på balkong, oppsetting og fargevalg av markiser, fastmonterte parasoller eller andre varige endringer av utvendige farger etc., samt bygningsmessige arbeider godkjennes av styret i borettslaget og i eierseksjonssameiet, se også vedtektene til eierseksjonssameiet. Slike tiltak skal skje etter en samlet plan for bygningen som også må vedtas av årsmøte i eierseksjonssameiet. Dersom det er godkjent montering av slikt installasjoner/utstyr, så skal det ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelseier installasjonen tilhører

(6) Andelseiere som disponerer de øverste terrassene er kjent med at terrassene fungerer som tak, og har en membran som ikke må skades. Andelseier har ikke adgang til å gjøre tiltak som har betydning for membranen, eksempelvis må det ikke plantes vekster mv. som kan føre til at takmembranen tar skade. Andelseier har ikke adgang til å føre opp noen form for konstruksjoner uten etter samtykke fra styret. Fastmontert plantekasser på balkong og terrasser kan ikke fjernes.

(7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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 opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold og endringer på fasade og fellesarealer

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til som takterrasse, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/ sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasse 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) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget/sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom

boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Kameraovervåking
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å iverksette kameraovervåking av lagets fellesarealer på følgende vilkår:

(1) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet.

(2) Formålet med kameraovervåkningen er å forebygge og forhindre innbrudd og skadeverk på bygning, inventar, borettslagets utstyr og andre eiendeler.

(3) Fullmakten er begrenset til oppsett av kameraer i kjellerganger ved bodene og i inngangspartiet i bygg B, Gregers Kvartal borettslag (offentlig vei skal ligge utenfor kameraenes opptaksområde).

§ 5-4 Skillevegger mellom balkonger/terrasser

(1) Andelseier kan sette opp skillevegg mellom egen og naboens balkong/terrasse etter godkjenning fra styret i borettslaget.

(2) Skilleveggen skal følge borettslagets standard for høyde, materiale og farge.

(3) Vedlikehold av skilleveggen er andelseiers ansvar, med mindre annet er avtalt.

(4) Dersom skilleveggen må fjernes eller endres som følge av vedlikeholdsarbeid på bygget, skal dette skje for andelseiers regning.

(5) I den grad andelseier ikke vedlikeholder skilleveggen, eller ingen av tilstøtende leiligheter ønsker ansvar for den, kan styret fjerne denne for begge andelshaveres regning (50/50).

§ 5-5 Markiser og solskjerming

(1) Oppsetting av markiser krever skriftlig godkjenning fra styret i borettslaget.

(2) Markisens farge, utforming og plassering skal være i samsvar med borettslagets retningslinjer.

(3) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell fjerning ved behov.

(4) Elektriske markiser må installeres av autorisert fagperson og dokumentasjon skal fremlegges styret.

(5) I den grad andelseier ikke vedlikeholder markisen kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

§ 5-6 Fargevalg og utforming av markiser og skillevegger

(1) Markiser og skillevegger skal ha ensfarget duk i godkjente farge fastsatt av borettslaget.

(2) Følgende farger er tillatt:

- Duk, farge: 113113 Bronze
- Profiler: Ekstrudert aluminium i farge RAL 1036 gl 30.

(3) Mønstrede markiser og skillevegger er ikke tillatt.

(4) Markisene skal dekke hele bredden av balkongen/verandaen og ikke være delt med stang på midten.

(5) Andelseier må søke styret om godkjenning før montering, og dokumentere at valgt farge og utforming er i samsvar med borettslagets retningslinjer.

§ 5-7 Innglassing av balkong og pergola

(1) Innglassing av balkong og pergola er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra borettslagets styre. Søknaden skal inneholde tegninger, beskrivelse av materialvalg og utførelse.

(2) Innglassingen skal utføres etter borettslagets standard både når det gjelder profiler og farger og av godkjent leverandør.

(3) Andelseier som får godkjent innglassing, har alt ansvar for vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning av innglassingen. Ved skade på bygget eller fellesarealer som følge av innglassingen, er andelseier erstatningsansvarlig.

(4) Ved salg av andelen overtar ny eier ansvaret for innglassingen.

(5) Ved vesentlig endring av byggets bruk, fasade eller ved større rehabilitering, kan styret kreve at innglassingen fjernes for andelseiers regning.

(6) I den grad andelseier ikke vedlikeholder innglassing kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk. Bredbånd fordeleslikt på alle andeler. Det betales inn a konto beløp etter areal til varmt tappevann og oppvarming som skal avregnes etter forbruk.

(4) Eierne som disponerer parkeringsplass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtektene til garasjessameiet.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer. For å være valgbar til styret må man være andelseier i borettslaget. Dersom man i valgperioden selger sin andel må man fratre sitt verv.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret representerer og stemmer for samleseksjon bolig tilhørende borettslaget i årsmøte til eierseksjonssameiet.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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 eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 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 fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Gregers Kvartal 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

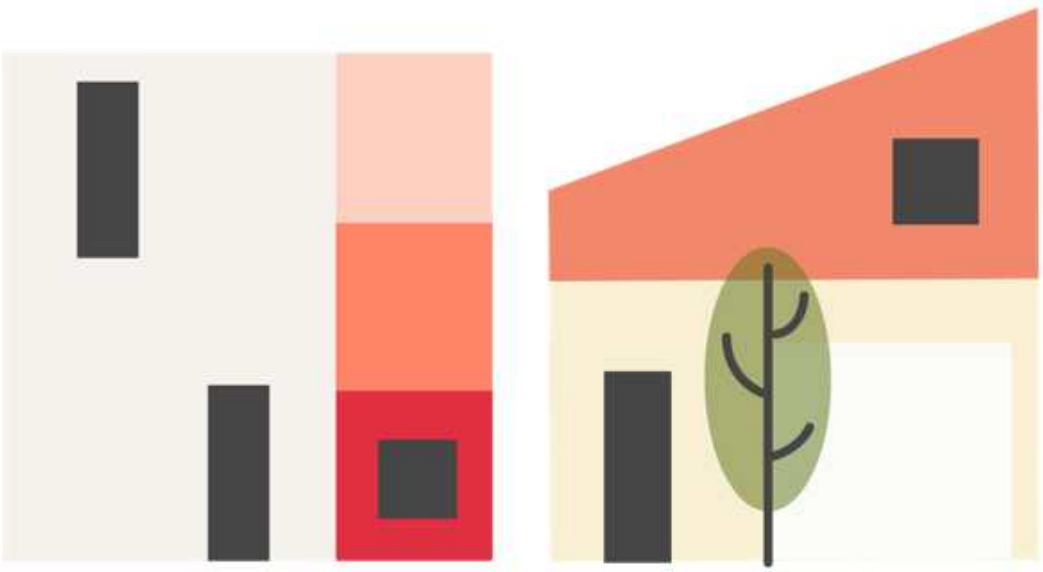
Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 15.10.2025 kl. 19:00 - Styrerommet, Lørenvangen 2 C

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10



INNKALLING 2026

Borettslaget Gregers Kvartal

Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00

Styrerommet, Lørenvangen 2 C

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Gregers Kvartal

Møtet finner sted onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Styrerommet, Lørenvangen 2 C

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Gregers Kvartal det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Regulering av utforming av ytterdører og montering av kodelås

5.2 Endring av husordensreglene: Flytting og ansvar for skader på fellesareal

5.3 Sprekker i tregulvet

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret mener dette er et styrehonorar innenfor det normale, og tilsvarer 2.239,- pr bolig. Dette innebærer ingen økning fra 2025 og har stått stille siden vi ble etablert.

Borettslaget har også dette året hatt mange saker, og det er mye jobb for styremedlemmene både i forhold til tid og innsats. Styret har ansvar for å ta beslutninger, administrere økonomi, vedlikehold, og håndtere konflikter. Styret har også fått en rolle i styret Sameiet Gregers Kvartal, som er sameiet for hele bygg B. Her er både boligdelen og næring representert. I tillegg bærer styremedlemmene et visst ansvar og risiko for borettslaget.

Styrehonoraret er ment som en kompensasjon for det arbeidet styret utfører for alle boligene.

5. Andre saker

5.1 Regulering av utforming av ytterdører og montering av kodelås

Styret mener det er viktig at byggets opprinnelige og helhetlige uttrykk følges. Det har kommet ønsker om montering av kodelåser og annet utstyr på vegg og i fellesareal noe styret mener vil påvirke det totale helhetsinntrykket i fellesarealene.

Ytterdører er en synlig del av byggets fasade og bidrar til et helhetlig estetisk uttrykk, samt ivaretakelse av sikkerhet, brannsikring og verdi for borettslaget. For å sikre forutsigbarhet, likebehandling og klar hjemmel for styrets praksis, foreslår styret å ta inn bestemmelser om dette i borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å innta følgende bestemmelse i borettslagets vedtekter:

§ 5-8 Ytterdører og adgangsløsninger

Ytterdører til boligene, herunder dørblad, karm, farge, beslag og låssystem, skal ha en utforming som er i samsvar med borettslagets opprinnelige eller vedtatte standard.

Endringer eller utskiftning av ytterdør, inkludert montering av elektronisk lås eller annet utstyr på dør eller fasade, kan ikke foretas uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

Det er ikke tillatt å montere kodelås, adgangssystem eller annet tilsvarende utstyr på vegg, fasade eller annet fellesareal.

Styrets innstilling: Styret mener det er hensiktsmessig at:

- ytterdører til boligene skal ha en enhetlig utforming i tråd med vedtatt standard
- utskiftning eller endring av ytterdør ikke skjer uten styrets godkjenning
- montering av kodelås, adgangssystem eller tilsvarende på vegg, fasade eller annet fellesareal ikke tillates.

Forslaget innebærer ingen begrensning i retten til nødvendig vedlikehold, men tydeliggjør at endringer som påvirker fasade og fellesareal krever forhåndsgodkjenning. Eventuelle moderne låsløsninger kan fortsatt vurderes, forutsatt at de er integrert i døren og ikke medfører inngrep i fellesareal.

Styret anbefaler at bestemmelsen tas inn i vedtektene.

5.2 Endring av husordensreglene: Flytting og ansvar for skader på fellesareal

Styret har over tid erfart at det i forbindelse med flytting oppstår skader på fellesarealene, herunder oppganger, heiser, dører, vegger og gulv. Slike skader medfører økte kostnader for borettslaget, og dermed for fellesskapet som helhet.

Formålet med forslaget er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men å tydeliggjøre ansvar og forebygge skader. En forhåndsvarsling om flyttedato gir styret anledning til å gjennomføre en enkel besiktigelse av fellesarealene før flytting, slik at eventuelle nye skader kan identifiseres på en ryddig og rettferdig måte.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å ta inn følgende punkt i husordensreglene under punkt 2 Bruk av leilighet:

Ved flytting skal beboer informere styret om dato for flyttingen. Styret vil da besiktige fellesarealene for skader før flyttingen finner sted. Dersom det oppstår skader på fellesarealet i forbindelse med flyttingen, vil beboeren bli holdt økonomisk ansvarlig for utbedring av skadene.

Styrets innstilling: Styret mener at en klar regulering av ansvar ved flytting:

- bidrar til økt bevissthet rundt bruk av fellesarealer
- reduserer risikoen for unødige skader
- sikrer likebehandling av beboere
- beskytter borettslagets felles verdier og økonomi

Forslaget er i tråd med husordensreglenes overordnede formål om å sikre trivsel, trygghet og et godt bomiljø, samt at fellesarealer behandles med nødvendig aktsomhet.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar foreslått tillegg til husordensreglene.

5.3 Sprekker i tregulvet

Hei,

Jeg ønsker å melde inn en sak knyttet til gulvene i leiligheten min. Allerede etter noen måneder begynte det å oppstå tydelige sprekker i gulvene. Jeg tok det derfor opp på ettårsbefaringen, men det ble avfeid som normalt, noe jeg opplever som rart og uforsvarlig. Det er tydelig at dette ikke er normale sprekker eller noe som er vanlig for tregulv, og at treverket som er blitt brukt ikke egner seg. Spesielt er sprekkene uvanlig for et nytt bygg, og gir både estetiske og strukturelle bekymringer. Er også bekymret for inntrykket av leiligheten ved salg, og at det at det kan bli mye verre med årene.

Jeg ønsker å ta saken opp for å:

- Høre om andre beboere opplever lignende problemer
- Avklare om dette kan være et systematisk forhold knyttet til gulvkonstruksjon, materialvalg, legging eller gulvbåren varme
- Diskutere hvordan dette bør håndteres videre overfor utbygger/entreprenør innenfor garantitiden (f.eks. felles befaring, faglig vurdering, reklamasjon)

Håper dette kan settes på agendaen slik at vi kan få en felles oversikt og en koordinert håndtering dersom dette gjelder flere.

Jeg fikk forresten ikke til å laste opp bilder her, men kan gjerne sende de over på en annen plattform eller via mail hvis det er ønskelig.

Forslag til vedtak: Styret bes kartlegge omfanget av sprekkdannelser i gulv blant beboerne, og vurdere videre oppfølging overfor utbygger/ entreprenør innenfor garantitiden, herunder behov for felles befaring og faglig vurdering.

Styrets innstilling: Dette er ikke en sak som skal behandles på generalforsamlingen. Feil og mangler i leilighetene må beboerne selv melde inn i Rubus. Styret har ansvar for feil og mangler i fellesarealene.

Saken vil bli diskutert på beboermøte etter generalforsamlingen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eli Solhaug, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Astrid Blakstad, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anine Kristensen, Valgt fra 15.10.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, August Stjernen Storhaug, Valgt fra 15.10.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sebastian Thuen, Valgt fra 15.10.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ken Jeu Chiem, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer. For å være valgbar til styret må man være andelseier i borettslaget. Dersom man i valgperioden selger sin andel må man fratre sitt verv.

Forslag til vedtak: Det velges ingen nye varamedlemmer.

Styrets innstilling: Styret foreslår at vi ikke velger varamedlem for denne perioden, da styret i dag består av en styreleder og fire styremedlemmer.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**511 653**	**274 403**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-139 277	237 250
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 400 000	-29 050 000
Endringer i andre langsiktige poster	3 400 000	29 050 000
B. Årets endring disponible midler	**-139 277**	**237 250**
C. Disponible midler	**372 376**	**511 653**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	711 359	1 666 553
Kortsiktig gjeld	-338 983	-1 154 900
C. Disponible midler	**372 376**	**511 653**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Gregers Kvartal

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 586 581	11 284 199	10 862 260	10 588 362
Sum leieinntekt		**10 586 581**	**11 284 199**	**10 862 260**	**10 588 362**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	30 169	0	0	0
Sum annen inntekt		**30 169**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**10 616 750**	**11 284 199**	**10 862 260**	**10 588 362**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	21 150	21 150	21 150
Styrehonorar	3	150 000	150 000	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		345 867	57 864	60 000	228 146
Kostnad eiendom/lokale	5	715 494	394 111	506 160	860 748
Kommunale avgifter/renovasjon		174 120	218 110	155 000	163 663
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 226	176	6 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 969	6 060	8 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	167 332	116 781	208 854	220 000
Revisjonshonorar		7 958	7 269	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		125 849	121 125	125 850	132 000
Andre honorar	9	117 356	87 584	47 800	55 000
Kontorkostnad		0	0	2 000	0
TV/bredbånd		208 969	192 156	199 650	210 648
Kontingent og gaver		2 400	0	0	3 500
Forsikring		65 174	200 026	239 763	67 000
Andre kostnader	10	34 454	18 450	13 000	14 000
Sum kostnad		**2 152 319**	**1 590 861**	**1 751 227**	**2 146 855**
Driftsresultat før IN		**8 464 431**	**9 693 337**	**9 111 033**	**8 441 507**
Driftsresultat etter IN		**8 464 431**	**9 693 337**	**9 111 033**	**8 441 507**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 780	53 746	0	0
Rentekostnad		8 641 488	9 509 833	8 985 607	8 397 032
Netto finansposter		**8 603 709**	**9 456 088**	**8 985 607**	**8 397 032**
Årsresultat		**-139 277**	**237 250**	**125 426**	**44 475**
Overført til/fra annen egenkapital		-139 277	237 250	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-139 277**	**237 250**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Gregers Kvartal

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	109 264 500	109 264 500
Bygninger	4	213 945 500	213 945 500
Sum anleggsmidler		**323 210 000**	**323 210 000**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		12 874	3 364
Kundefordringer		0	12 222
Kostnader til avregning		0	1 112 976
Andre kortsiktige fordringer		180 098	54 292
Forskuddsbetalte kostnader		53 871	53 107
Opptjente renter		0	3 000
Innestående konsernkonto og bank		464 516	427 591
Sum omløpsmidler		**711 359**	**1 666 553**
SUM EIENDELER		**323 921 359**	**324 876 553**

Balanse 2025 Borettslaget Gregers Kvartal

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		335 000	335 000
Sum innskutt egenkapital		**335 000**	**335 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 376	176 653
Sum opptjent egenkapital		**37 376**	**176 653**
Sum egenkapital	**11**	**372 376**	**511 653**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	161 476 000	164 876 000
Borettsinnskudd		129 284 000	129 284 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	32 450 000	29 050 000
Sum langsiktig gjeld		**323 210 000**	**323 210 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		42 868	60 542
Leverandørgjeld		85 785	29 231
Påløpne renter		43 798	49 102
A konto til avregning		0	940 398
Annen kortsiktig gjeld		166 533	75 627
Sum kortsiktig gjeld		**338 983**	**1 154 900**
Sum gjeld		**323 548 983**	**324 364 900**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**323 921 359**	**324 876 553**
Pantstillelser	13	323 210 000	323 210 000

Sted:_____ Dato:_____

Eli Solhaug
Styreleder

Sebastian Thuen
Styremedlem

August Stjernen Storhaug
Styremedlem

Astrid Blakstad
Styremedlem

Anine Kristensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme og vann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 677 216	1 621 860
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	209 442	192 156
3650 Innkrevde felleskostn. renter	8 699 923	9 470 183
Sum	**10 586 581**	**11 284 199**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	30 169	0
Sum	**30 169**	**0**

Konto 3990 gjelder oppgjør etter avregning.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000
Sum	**171 150**	**171 150**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	109 264 500	213 945 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	109 264 500	213 945 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	109 264 500	213 945 500
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 67 boligenheter.

Selskapet eiendommer har felles forsikring med Sameiet Gregers Kvartal, og forsikringen er tegnet hos IF Skadeforsikring med polisenummer SP6340924.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 2268,50 kvm. G.nr 124, b.nr 313 i Oslo kommune.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	3 620
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	144 473	139 050
6341 Brannalarm	2 044	10 073
6360 Annet renhold	0	1 875
6361 Fast renhold	78 888	96 036
6364 Matteleie	7 371	12 817
6390 Andre driftskostnader	3 736	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	4 995
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 250	0
6398 Felleskostnader	477 734	125 646
Sum	**715 494**	**394 111**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og epost i Bonabo	7 226	176
Sum	**7 226**	**176**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	1 508
6540 Inventar	8 165	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	804	1 211
6552 Driftsmateriell	0	3 341
Sum	**8 969**	**6 060**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	-22 801
6603 Vedlikehold elektro	4 813	0
6611 Vedlikehold heiser	72 151	78 443
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 672	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	27 106
6648 Vedlikehold dører og porter	28 308	34 033
6663 Vedlikehold ventilasjon	54 388	0
Sum	**167 332**	**116 781**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	5 025	19 263
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	55 581	46 271
6730 Teknisk honorar	0	22 050
6750 Vakthold	56 750	0
Sum	**117 356**	**87 584**

Note 9 - Andre honorar

Konto 6750 gjelder montering av kameraovervåkning.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	556	10 264
7719 Møter, div. styret	1 836	3 851
7770 Betalingskostnader	282	194
7773 Omkostninger innkreving	4 148	4 056
7790 Andre kostnader	27 731	-7
7792 Øredifferanse	-100	0
7795 Husleietap	0	92
Sum	**34 454**	**18 450**

Konto 7790 gjelder kapitalinnkalling.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	335 000	0	335 000
Sum innskutt egenkapital	**335 000**	**0**	**335 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	176 653	-139 277	37 376
Sum opptjent egenkapital	**176 653**	**-139 277**	**37 376**
Sum egenkapital	**511 653**	**-139 277**	**372 376**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16367731544**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	4.95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2068
Opprinnelig lånebeløp:	193 926 000
Lånesaldo 01.01:	164 876 000
Avdrag i perioden:	3 400 000
Lånesaldo 31.12:	**161 476 000**
Saldo 5 år frem i tid:	161 476 000
Andelssaldo 01.01:	29 050 000
Innbetalt IN i perioden:	3 400 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**32 450 000**
Sum pantegjeld for lån:	**193 926 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367731544	1	5 532 000	5 532 000
	1	4 839 000	4 839 000
	1	4 779 000	4 779 000
	1	4 740 000	4 740 000
	1	4 464 000	4 464 000
	1	3 624 000	3 624 000
	1	3 558 000	3 558 000
	1	3 510 000	3 510 000
	2	3 210 000	6 420 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	3 054 000	3 054 000
	1	2 994 000	2 994 000
	2	2 904 000	5 808 000
	1	2 874 000	2 874 000
	1	2 832 000	2 832 000
	1	2 460 000	2 460 000
	2	2 454 000	4 908 000
	1	2 430 000	2 430 000
	3	2 424 000	7 272 000
	5	2 394 000	11 970 000
	1	2 388 000	2 388 000
	12	2 370 000	28 440 000
	2	2 340 000	4 680 000
	5	2 322 000	11 610 000
	3	2 310 000	6 930 000
	2	2 286 000	4 572 000
	2	2 262 000	4 524 000
	1	2 154 000	2 154 000
	1	1 500 000	1 500 000

Langsiktig gjeld

1	1 394 000	1 394 000
1	1 046 000	1 046 000
1	550 000	550 000
1	470 000	470 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16367731544 har første avdrag 30.03.2035 med kr 468 937	1	5 532 000	5 355
	1	4 839 000	4 684
	1	4 779 000	4 626
	1	4 740 000	4 588
	1	4 464 000	4 321
	1	3 624 000	3 508
	1	3 558 000	3 444
	1	3 510 000	3 398
	2	3 210 000	3 107
	1	3 150 000	3 049
	1	3 054 000	2 956
	1	2 994 000	2 898
	2	2 904 000	2 811
	1	2 874 000	2 782
	1	2 832 000	2 741
	1	2 460 000	2 381
	2	2 454 000	2 376
	1	2 430 000	2 352
	3	2 424 000	2 346
	5	2 394 000	2 317
	1	2 388 000	2 312
	12	2 370 000	2 294
	2	2 340 000	2 265
	5	2 322 000	2 248
	3	2 310 000	2 236
	2	2 286 000	2 213
	2	2 262 000	2 190
	1	2 154 000	2 085
	1	1 500 000	1 452
	1	1 394 000	1 349
	1	1 046 000	1 013
	1	550 000	532
	1	470 000	455

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	193 926 000
Innskuddskapital	129 284 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**323 210 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**323 210 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 129 284 000,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Gregers Kvartal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Gregers Kvartal

Styreleder	Eli Solhaug (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Anine Kristensen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	August Stjernen Storhaug (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Astrid Blakstad (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Sebastian Thuen (sign.)	17.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Gregers Kvartal

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Gregers Kvartal som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: KOFTL-TIA4A-2O569-509K3-GGN9F-A6TJY

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KOFTL-TIA4A-2O569-509K3-GGN9F-A6TJY

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: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-19 09:37:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KOFTL-TIA4A-2OS69-509K3-GGN9F-A6TJY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Gregers Kvartal

Årsberetning

for perioden 01.04.2025 – 15.04.2026, det 3.virkeåret for

Gregers Kvartal borettslag

Styret i perioden gjennomført 11 styremøter og en ekstraordinær generalforsamling. Mange henvendelser utføres også på mail, SMS, telefon og direkte samtaler. Styrearbeidet fungerer meget godt, og dekker alle de behov/områder som må følges opp i det daglige.

Styret har vært innovert i flere ulike saker og vi har også hatt tett og godt samarbeid med de øvrige styrene i Gregers Kvartal gjennom Gregers Kvartal Garasjesameiet.

Styret 01.04.2025 - 15.10.2025

Leder	Eli Solhaug	Lørenvangen 10 B, Oslo
Styremedlem	Erik Strøm-Larsen	Lørenvangen 10 B, Oslo
Styremedlem	Johnny Nguyen	Lørenvangen 10 B, Oslo
Styremedlem	Astrid Blakstad	Lørenvangen 10 B, Oslo
Varamedlem	Ken Jeu Chiem	Lørenvangen 10 B, Oslo

Styret 15.10.2025 – 15.04.2026

Leder	Eli Solhaug	Lørenvangen 10 B, Oslo
Styremedlem	Astrid Blakstad	Lørenvangen 10 B, Oslo
Styremedlem	August S Storhaug	Lørenvangen 10 B, Oslo
Styremedlem	Anine Kristiansen	Lørenvangen 10 B, Oslo
Styremedlem	Sebastian Thuen	Lørenvangen 10 B, Oslo
Varamedlem	Ken Jeu Chiem	Lørenvangen 10 B, Oslo

Arbeidsfordelingen i styret har vært som følger etter ekstraordinær generalforsamling:

- Kommunikasjon Eli
- Økonomi August
- Heis Anine og Sebastian
- Brann/HMS Eli
- Kamera Sebastian
- Renhold Astrid
- Sosialkomite Anine

Kontaktinformasjon
Du kan komme i kontakt med styret via Bonabo.no eller per e-post.

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

Generelle opplysninger om Gregers Kvartal Borettslag
Borettslaget består av 67 boenheter.
Gregers Kvartal Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929 662 180, og ligger i OSLO kommune med gårds- og bruksnummer 124/313

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av Boligbyggelaget Usbl i henhold til kontrakt.
Borettslagets revisor er KPMG.

Styrets arbeid
Styret har avholdt 11 styremøter gjennom året og behandlet et bredt spekter av saker som omhandler drift, økonomi, HMS, tekniske anlegg, beboersaker og samarbeid med Garasjesameiet. Arbeidet har vært preget av godt samarbeid, og bidratt til stabile og forutsigbare beslutninger.

Innglassing av balkonger og pergola
Innglassing av balkonger og pergola har vært en omfattende sak i inneværende periode. En ekstraordinær generalforsamling i oktober 2025 godkjente innglassing i borettslaget. Etter dette har styret vært i dialog med flere leverandører, og to leverandører – Lumon og uteDESIGN – har presentert sine løsninger for styret. Styret har videre sendt ut en forespørsel til alle beboerne om hvem som ønsker innglassing. Når styret har fått tilbakemelding om hvor mange som ønsker innglassing vil vi fortsette den videre prosess mot Plan- og bygningsetaten (PBE).

Kameraovervåkning og sikkerhet
Etter flere henvendelser om økt behov for sikkerhet og flere hendelser i bodområdene, vedtok generalforsamlingen i 2025 å installere kameraovervåkning i inngangsparti og boder. Styret innhentet tilbud fra flere leverandører og valgte SSP Sikkerhet grunnet pris og innhold i totalpakken. SSP Sikkerhets løsning er en digital løsning som driftes via en app. Det tok noe tid før kameraene var på plass da både strøm og internettilgang måtte på plass først. Kameraene ble montert i slutten av oktober og bygningen har blitt godt skiltet om dette.

Reklamasjon på gulvbelegg i fellesarealene
Selv om vi og de andre borettslagene/sameiene fikk avslag på reklamasjonen av gulvbelegget i fellesarealene har vi meldt inn flere saker der belegget var dårlig lagt. Alle sakene som styret har meldt inn i den forbindelse er utbedret i løpet av denne perioden.

Styret har gjennom året meldt inn feil, mangler og reklamasjonssaker til Rubus. Dette er saker som følges opp fortløpende.

1-års befaring
Alle leiligheter har gjennomført ett-års befaring. Styret har sammen med utbygger gjennomgått fellesområdene og meldt inn flere mangler som blant annet inkluderer sprekker i maling, problemer med dører og ventilasjon. Disse sakene er utbedret.

Brann
Styret har hatt fokus på brannvern etter flere falske alarmer, primært forårsaket av matlaging. Beboere har vært godt informert om korrekte rutiner ved alarm, ved at brannrutinene ble sendt ut på nytt til alle. Det har også blitt gitt informert om at det ikke er tillatt å fjerne eller deaktivere meldere i leilighetene.

Årskontroll av brannvarslingsanlegget har vært gjennomført og her ble det avdekket vanninntrenging i en sensor på takterrassen. Feilen er meldt inn, og vi venter på utbedringen av denne.

Teknisk drift og ventilasjon
Gjennom høsten og vinteren har ventilasjonsanlegget hatt gjentatte feil som har ført til både temperaturfall og stopp i anlegget. Feilen ble sporet til SD-anlegget (Sentral Driftskontroll), som overstyrte borettslagets eget ventilasjonsanlegg. Etter korrigering fungerer anlegget nå som normalt, og Gupex (ventilasjonsselskapet) er behjelpelig med videre justering av temperatur vår og høst. Dette har forbedret oppvarmingsstabilitet.

Styretavla
For å gi beboerne bedre og mer tilgjengelig informasjon har styret besluttet å investere i en digital infoskjerm i hovedinngangen gjennom Styretavla. Skjermen gjør det lettere å informere om driftsmeldinger, praktisk informasjon, arrangementer og styrebeslutninger. Denne kommer som et supplement til e-postene som sendes fra styret.

Sosiale arrangementer
Hele Gregers Kvartal gikk sammen, også i år, og engasjerte Hasle Brass til et spilleoppdrag 17.mai. En hyggelig markering av nasjonaldagen som får svært gode tilbakemeldinger og som vil bli gjentatt.

Sommerfesten og informasjonsmøtet 18. juni ble godt mottatt. Totalt 18 beboere deltok, og arrangementet inkluderte informasjon om pågående saker etterfulgt av grilling og sosialt samvær. Beboerengasjementet var høyt, og styret ønsker å gjøre dette til en årlig tradisjon for å styrke samhold og trivsel i borettslaget.

En fin tradisjon er også tenning av julegranen, som ble arrangert 1.desember for alle i Gregers Kvartal. Her ble det servering av gløgg og pepperkaker i tillegg til musikals innslag fra Hasle Brass. Veldig mange beboere, både barn og voksne møtte opp for å få litt julestemning.

Navn på ringeklokkene
Ordningen med navn på ringeklokkene er gjennomført for de som har ønsket dette. Beboere som fortsatt ønsker navn på ringeklokken i stedet for leilighetsnummer kan sende e-post til styret på Gregerskvartalbrl@mittusbl.no. Av hensyn til GDPR må leilighetsnummer og ønsket etternavn oppgis.

Norgespris på strøm
Styret besluttet høsten 2025 å inngå avtale om Norgespris for borettslagets felles strøm- og fjernvarmemålere. Avtalen innebærer en fast strømpris fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026, og er basert på vurderinger av tidligere forbruk, prisutvikling og anbefalinger for regionen. Beslutningen er forventet å gi en samlet kostnadsbesparelse for borettslaget sammenlignet med tidligere ordning. Hver seksjonseier kunne også selv velge om man ønsket å benytte Norgespris for egen leilighet, eller beholde eksisterende ordning med statlig strømstøtte.

Det er også inngått avtale om Norgespris for Gregers Kvartal Garasjesameie. Det er gjennom denne avtalen også forventet at den skal gi en kostnadsbesparelse på borettslagets felleskostnader til Garasjesameiet.

Økonomi
Styret har gjennomgått og godkjent budsjett for 2026. I den forbindelse så styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 18,1% fra 1.januar 2026. Økningen skyldes i hovedsak generell prisstigning og betydelig økte kostnader fra Gregers Kvartal Garasjesameie, som står for drift av sentrale tekniske anlegg og fellesfunksjoner for hele kvartalet. Kostnader knyttet til Telia og vann/avløp ble holdt uendret. Når det gjelder avregning for vann/avløp, og nytt akonto beløp, så vil dette bli gjennomført våren 2026. Gjennom Techem Beboerappen har beboerne forbruksoversikt og avregning for egen leilighet.

Garasjesameiets kostnader utgjør i overkant av 24 % av borettslagets samlede kostnader. I tillegg var det varslet økte kommunale avgifter for vann og avløp i 2026. Redusert merverdiavgift og valg av Norgespris for fjernvarme forventes imidlertid å dempe deler av kostnadsøkningen.
I løpet av året ble det avdekket et betydelig avvik i vannforbruket knyttet til felles takterrasser. Årsaken er identifisert, korrigerende tiltak er iverksatt, og ytterligere overvåkning vil bli etablert før

neste sesong. Styret holdes løpende orientert gjennom Garasjesameiet når det gjelder disse kostnadene. Borettslagets egne driftskostnader har i hovedsak fulgt normal prisutvikling.
Det har i senere tid kommet frem at borettslaget har blitt påført kostnader knyttet til a-konto fjernvarme og vann som ikke tilhører Gregers Kvartal borettslag, men barnehagen og næring. Dette gjelder både for 2024 og 2025. Disse kostnadene har bidratt til et vesentlig svakere årsresultat enn det som ellers ville vært tilfelle. Dette er en sak som vil bli rettet opp i regnskapet for 2026.

Gregers Kvartal Garasjesameie
Gregers Kvartal borettslag er ett av fem boligselskap i Gregers Kvartal, som til sammen omfatter 258 boligenheter. Det eksisterer en del felles infrastruktur som inngår i Gregers Kvartal garasjesameie, noe som innebærer at styret i garasje sameiet har flere oppgaver utover selve garasjedriften.

Garasjedriften inkluderer oppfølgning og vedlikehold av alle parkeringsplasser, kjørebaner, ladeanlegg, garasjeporten, bommen ved innkjøringen samt skilting i garasje mm. I tillegg har garasje sameiet ansvar for utearealer, felles snørydding og strøing. Spørsmål vedrørende disse sakene kan sendes via e-post til gregerskvartalgarasje@mittusbl.no eller via melding på Bonabo.

Fjernvarme og kommunalt vann til Gregers Kvartal er en del av garasje sameiet da hovedinntaket er plassert på deres eiendom. Vi har også felles avfallsstasjon. Dette innebærer at kostnader knyttet til kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon) samt fjernvarme fra Hafslund faktureres til garasjesameiet, som deretter viderefakturerer disse kostnadene på a-konto basis til boligsameiene. Avregning og regulering av mellomværende baseres på avlest forbruk og gjennomføres en gang i året.

I tillegg har garasje sameiet fellesavtaler for VVS og andre tjenester samt håndterer felleskostnader som gjelder alle sameier. Disse kostnadene fordeles mellom boligsameiene i henhold til brøk.

Gregers Kvartal garasjesameie er organisert som et eget tingsrettslig sameie, hvor stemmerett vedtas basert på eierandel. Det finnes totalt 149 eierandeler, som til sammen utgjør 58% av alle boligenhetene. Kun beboere med eierandeler har stemmerett under garasjesameiets årsmøte. Ifølge sameiets vedtekter skal i første rekke hvert boligsameie skal ha en representant i styret. I innværende periode består styret av styrelederne i de fem boligselskapene. Styret vil imidlertid vurdere om denne organiseringen er hensiktsmessig og tilstrekkelig grad ivaretar boligsameienes interesser.

Gregers kvartal driftsforening
Driftsforeningen er ifølge vedtektene ansvarlig for forvaltning av felles uteoppholdsareal, felles renovasjonsløsning og andre fellesfunksjoner. Oslo kommune aksepterte ikke at driftsforeningen var ansvarlig for renovasjonsløsningen som derfor ble underlagt garasjesameiet. I praksis ivaretar Garasjesameiet de fleste av foreningens oppgaver.

Boligeierne er medlemmer av driftsforeningen, hvor styret i det enkelte sameie/borettslag representerer sine medlemmer i årsmøtet med en stemme hver. I inneværende periode utgjør styrelederne i boligselskapene styret. Styret i driftsforeningen, i likhet med garasjesameiet, vurdere at denne organiseringen bør justeres for å bedre ivareta boligsameienes interesser, jf. ovenfor.

Eventuelle endringer knyttet til organiseringen av garasjesameiet og driftsforeningen vil bli forelagt årsmøtene i alle sameier som inngår i Gregers Kvartal for vedtak før eventuelle justeringer iverksettes.

Sikkerhet og bomiljø
Sikkerheten og bomiljøet i borettslaget anses av styret som tilfredsstillende der vi fortløpende har fulgt opp henvendelser fra våre andelseiere. De fleste saker styret behandler mottas gjennom Bonabo og sakene besvares og sluttføres så fort det lar seg gjøre.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 15.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Gregers Kvartal onsdag 15.10.2025 kl. 19:00 - Styrerommet, Lørenvangen 2 C.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Madeleine Orby

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: 14
Antall fremlagte fullmakter: -
Totalt: 14

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Innglassing av balkong og pergola

Bakgrunn:
Styret har mottatt henvendelser fra beboere som ønsker å innglasse sin balkong og

pergola. Innglassing regnes som en fasadeendring og krever derfor godkjenning fra generalforsamlingen i Gregers Kvartal borettslag i henhold til borettslagsloven § 8-9. Dette vil også kreve godkjenning fra generalforsamlingen i Sameiet Gregers Kvartal.

Hensikt:
Formålet med innglassing er å gi beboerne bedre skjerming mot vær og vind, støy fra godstog, økt komfort, sikkerhet og mulighet for utvidet bruk av balkongen gjennom året. Samtidig skal tiltaket gjennomføres på en måte som ivaretar byggets estetiske uttrykk og branntekniske krav.

Fremgangsmåte:
Styret ønsker å engasjere ett firma til å tegne dette inn for hele bygget. Så vil vi be om en forhåndskonferanse med Plan og Bygningsetaten (PBE) for å høre om de er positive eller negative til dette. Dersom de er positive, vil vi gå videre med saken. Men dersom de er negative, vil det ikke være noen vits å gå videre med denne saken.

Styret kan ikke garantere for hvem som eventuelt får tillatelse til innglassing, da vi ikke har den tekniske dokumentasjonen for hvordan bygget er dimensjonert i forhold til innglassing.

Etter anbefaling fra PBE ønsker styret å innhente tilbakemelding fra alle beboerne på hvem som ønsker innglassing og sende inn en felles søknad for alle. Vi ser det som større muligheter for å få dette gjennom dersom flere er med.

Alle kostnader knyttet til innglassing dekkes av den enkelte andelseier som ønsker innglassing. Dersom det er andelseiere som senere ønsker innglassing vil det påløpe en kostnad for dette.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:
· Borettslaget godkjenner at det kan gjennomføres innglassing av balkonger og pergola etter felles søknad fra alle andelseiere som ønsker innglassing.
· Styret legger saken så frem for generalforsamlingen i Sameiet Gregers Kvartal for godkjenning.
· Styret gis fullmakt til å innhente tilbud fra flere leverandører for så å velge den de mener er til det beste for borettslaget.
· Innglassing skal utføres etter en felles løsning som er godkjent av styret og kommunen. Dette gjelder f eks utformingen av innglassingen som likt antall glass og farge på profiler/ solgardiner.
· Alle kostnader knyttet til innglassing dekkes av den enkelte andelseier som ønsker innglassing. Dersom det er andelseiere
som senere ønsker innglassing vil det påløpe en kostnad for dette.
· Styret gis fullmakt til å utarbeide tekniske retningslinjer og følge opp gjennomføringen.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2.2 Forslag til nye paragrafer i vedtektene til Gregers Kvartal borettslag

I forbindelse med innglassing av balkonger og pergola må dette nedfelles i borettslagets vedtekter. Styret ønsker i samme sak også å legge til nye punkt som omhandler skillevegger, markiser og fargevalg.

Styret har forslag på nye paragrafer i vedtektene i forbindelse med

- montering av skillevegger mellom balkonger/terrasserer
- markiser og solavskjerming
- fargevalg og utforming av markiser og skillevegger
- innglassing av balkonger og terrasser.

Dette for at borettslaget skal fremstå enhetlig. Disse paragrafene legges inn under kapittel 5. Vedlikehold, som endrer overskrift til **5. Vedlikehold og endringer på fasade og fellesarealer.**

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres ved at følgende nye punkt det tilføres.
Nytt punkt 5-4, 5-5, 5-6 og 5-7.

§ 5-4 Skillevegger mellom balkonger/terrasser
(1) Andelseier kan sette opp skillevegg mellom egen og naboens balkong/terrasse etter godkjenning fra styret i borettslaget.
(2) Skilleveggen skal følge borettslagets standard for høyde, materiale og farge.
(3) Vedlikehold av skilleveggen er andelseiers ansvar, med mindre annet er avtalt.
(4) Dersom skilleveggen må fjernes eller endres som følge av vedlikeholdsarbeid på bygget, skal dette skje for andelseiers regning.
(5) I den grad andelseier ikke vedlikeholder skilleveggen, eller ingen av tilstøtende leiligheter ønsker ansvar for den, kan styret fjerne denne for begge andelshaveres regning (50/50).

§ 5-5 Markiser og solskjerming
(1) Oppsetting av markiser krever skriftlig godkjenning fra styret i borettslaget.
(2) Markisens farge, utforming og plassering skal være i samsvar med borettslagets retningslinjer.
(3) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell fjerning ved behov.
(4) Elektriske markiser må installeres av autorisert fagperson og dokumentasjon skal fremlegges styret.
(5) I den grad andelseier ikke vedlikeholder markisen kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

§ 5-6 Fargevalg og utforming av markiser og skillevegger
(1) Markiser og skillevegger skal ha ensfarget duk i godkjente farge fastsatt av borettslaget.
(2) Følgende farger er tillatt:
Duk, farge: 113113 Bronze
Profiler: Ekstrudert aluminium i farge RAL 1036 gl 30.
(3) Mønstrede markiser og skillevegger er ikke tillatt.
(4) Markisene skal dekke hele bredden av balkongen/verandaen og ikke være delt med stang på midten.
(5) Andelseier må søke styret om godkjenning før montering, og dokumentere at valgt farge og utforming er i samsvar med borettslagets retningslinjer.

§ 5-7 Innglassing av balkong og pergola
(1) Innglassing av balkong og pergola er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra borettslagets styre. Søknaden skal inneholde tegninger, beskrivelse av materialvalg og utførelse.
(2) Innglassingen skal utføres etter borettslagets standard både når det gjelder profiler og farger og av godkjent leverandør.
(3) Andelseier som får godkjent innglassing, har alt ansvar for vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning av innglassingen. Ved skade på bygget eller fellesarealer som følge av innglassingen, er andelseier erstatningsansvarlig.
(4) Ved salg av andelen overtar ny eier ansvaret for innglassingen.
(5) Ved vesentlig endring av byggets bruk, fasade eller ved større rehabilitering, kan styret kreve at innglassingen fjernes for andelseiers regning.
(6) I den grad andelseier ikke vedlikeholder innglassing kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2.3 Suppleringsvalg av styremedlemmer

Bakgrunn:
Siden generalforsamlingen i april 2025 er det ett styremedlem som har trukket seg og ett styremedlem som gå ut etter ekstraordinær generalforsamling. Styret vil da bestå av styreleder, ett styremedlem og ett vara medlem, noe som ikke oppfyller vedtektenes § 8-1 om at styret skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

Det er derfor ønskelig med et suppleringsvalg frem til neste valg i 2027.

Styret har derfor sendt ut melding til alle beboerne om det er noen som ønsker å stille som kandidat til styremedlem.

Følgene tre har meldt seg:

1. Anine Kristensen
2. Sebastian Thuen
3. August Storhaug

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger Anine Kristensen, Sebastian Thuen og August Storhaug som nye styremedlemmer frem til neste valg våren 2027.

Vedtak:

Valgt ble: Anine Kristensen - fram til våren 2027
Valgt ble: Sebastian Thuen - fram til våren 2027
Valgt ble: August Storhaug - fram til våren 2027

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder Eli Solhaug
Styremedlem Astrid Blakstad
Styremedlem Anine Kristensen
Styremedlem Sebastian Thuen
Styremedlem August Storhaug
Varamedlem Ken Jeu Chiem

Marianne L. Elshaug / s/
Møteleder

Madeleine Orby / s/
Protokollvitne

Lørenvangen 10B

Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	13 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Kuben videregående skole	17 min
Valle Hovin videregående skole	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4B	3 min 0.3 km
Løren T Linje 4	5 min 0.4 km
Sinsenterrassen Linje 17	15 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Brødfabrikken Fus barnehage (1-5 å... 78 barn	0 min 0 km
Gregers barnehage (1-5 år) 45 barn	1 min 0.1 km
Krydderhagen barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Løren	1 min
Joker Løren Stasjon	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Løren Torg	4 min
Apotek 1 Løren Torg	4 min
Vinmonopolet Hasle Torg	10 min

SPORT

Frydenberg skole	6 min
Refstad. Roseveien ballplass.	8 min
STERK treningssenter	3 min
EVO Løren	5 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

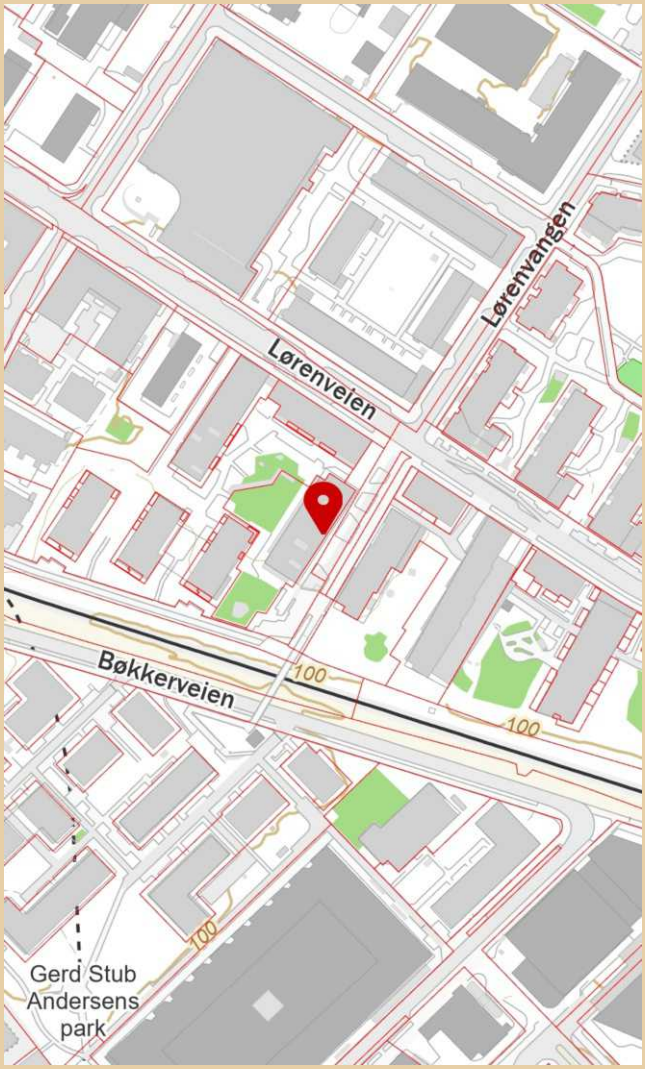
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Lørenvangen 10B

Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	13 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Kuben videregående skole	17 min
Valle Hovin videregående skole	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4B	3 min 0.3 km
Løren T Linje 4	5 min 0.4 km
Sinsenterrassen Linje 17	15 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Brødfabrikken Fus barnehage (1-5 å... 78 barn	0 min 0 km
Gregers barnehage (1-5 år) 45 barn	1 min 0.1 km
Krydderhagen barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Løren	1 min
Joker Løren Stasjon	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Løren Torg	4 min
Apotek 1 Løren Torg	4 min
Vinmonopolet Hasle Torg	10 min

SPORT

Frydenberg skole	6 min
Refstad. Roseveien ballplass.	8 min
STERK treningssenter	3 min
EVO Løren	5 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

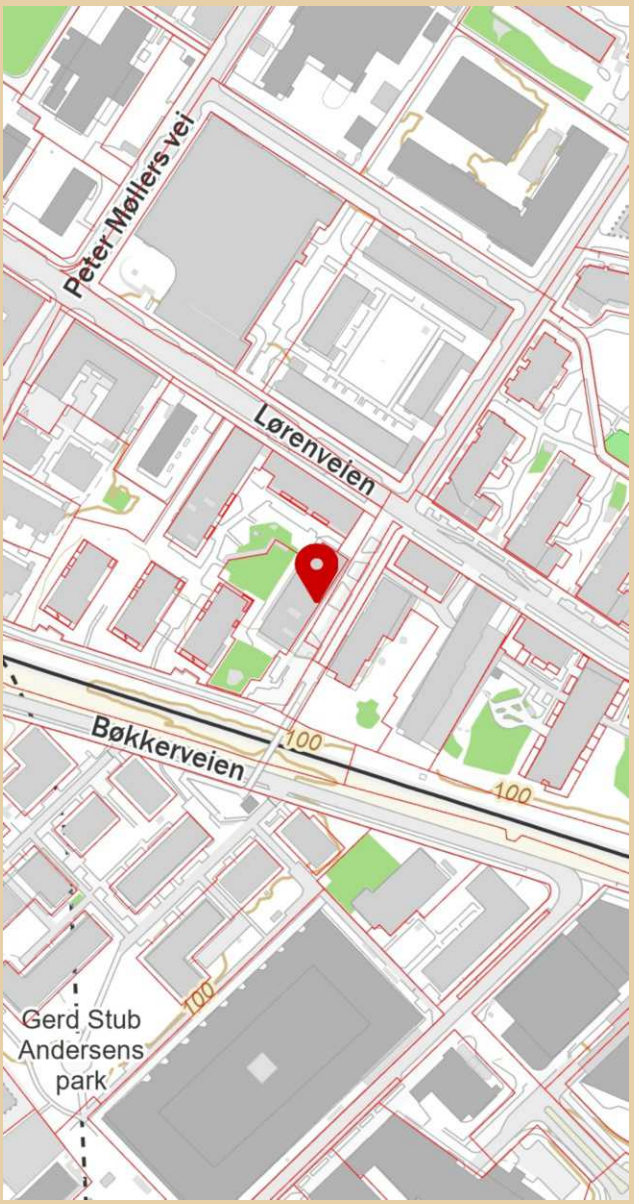
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Lørenvangen 10B

Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	13 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Kuben videregående skole	17 min
Valle Hovin videregående skole	21 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Peter Møllers Vei	5 min
Peter Møllers vei 13 - 11927	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4B	3 min 0.3 km
Løren T Linje 4	5 min 0.4 km
Sinsenterrassen Linje 17	15 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

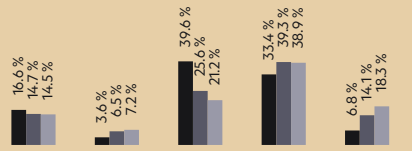
BARNEHAGER

Brødfabrikken Fus barnehage (1-5 år... 78 barn	0 min 0 km
Gregers barnehage (1-5 år) 45 barn	1 min 0.1 km
Krydderhagen barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Løren	1 min
Joker Løren Stasjon	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Frydenberg skole	6 min
Refstad. Roseveien ballplass.	8 min
STERK treningssenter	3 min
EVO Løren	5 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

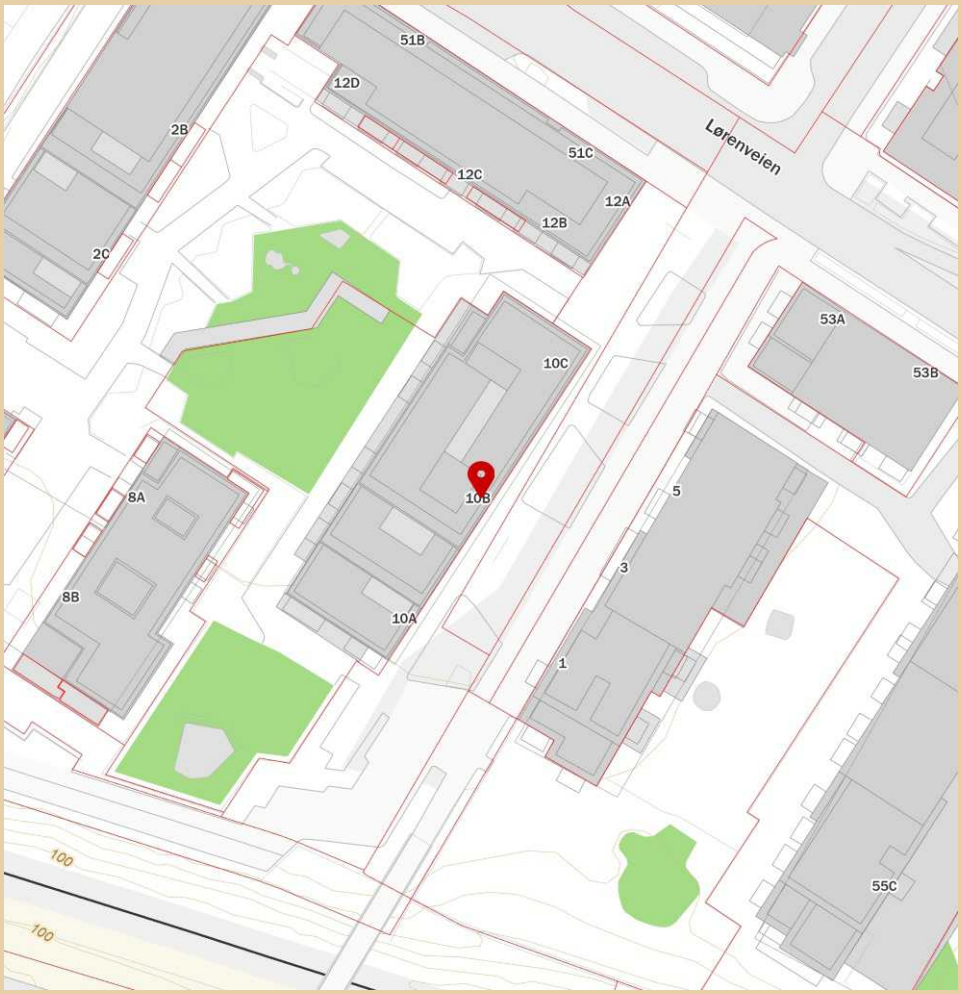
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lørenvangen 10B, 0585 Oslo
Gnr. 124, Bnr. 313, Snr. 1, andelsnr. 13 i GREGERS KVARTAL BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260185

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
