PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

GRENSESTIEN 13 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

UTKAST — Ikke for publisering eller deling

Tilstandsrapport

Grensestien 13
1251 Oslo

Referanse: 2026-1420
Matrikkel: 301-191/83/0/0
Befaringsdato: 28.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**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	**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	**Vesentlige avvik.** 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	**Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
IU	**Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 3 Store eller alvorlige avvik 1 forhold

Våtrom · Bad - 2. etasje

Overflater, Sluk og tettesjikt/membran

Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

TG 2 Vesentlige avvik 2 forhold

Våtrom · Bad - 2. etasje

Sluk og tettesjikt/membran, Sanitærutstyr

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Vannledninger

Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

HMS Helse, miljø og sikkerhet 1 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Balkonger/terrasser og lignende

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Vurderinger

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2025

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 1

Ytterdør i tre fra 2025.

Balkongdøren er produsert i 2025

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 1

Balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 7,7m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,85 meter.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
   Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.
Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeår, senere flislagt.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - 2. etasje TG 3

Overflater

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 16 mm.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

   Konsekvens: Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

   > KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING
   >
   > 200 000 – 500 000 kr
   >
   > Gjelder for renovering av baderom.
   >
   > Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

   Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Sanitærutstyr

Innredning: Skap med glatte fronter og speil.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

   Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Gulvoverflater i kjøkken TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
   Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler veggventiler.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre brannteknisk avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Ukjent

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Nei

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Nei
Samsvarserklæringer for utført arbeid	

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med fasader kledd i liggende trepanel. Taket er et saltak tekket med takstein, og det er installert solcellepaneler på takflaten. Utvendig adkomst til øvre etasje skjer via en utvendig trapp i tre, og det er oppført balkonger med rekkverk i treverk. Bygningen har vinduer og dører i rammer av tre.

Oppvarmingssystem

Oppvarming med radiatorer tilkoblet felles varmesentral. Felles varmtvann.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,39 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning kjøpt brukt og satt inn i leiligheten, i følge selger.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.Det bemerkes at boder som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet/borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealer

TOTALT AREAL

56 m²	52 m²	4 m²	–	8 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1984)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
2. etasje	52 m²	4 m²	-	**56 m²**	8 m²
Sum Leilighetsbygg	**52 m²**	**4 m²**	**-**	**56 m²**	**8 m²**

Romfordeling

2. etasje	BRA-i: Soverom, Stue/Kjøkken, Bod, Bad, Entré BRA-e: Bod 2

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

> **2026 · Bytte til automatsikringer i sikringsskap**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2026 · Overflater i tørre rom**
> Pusset opp overflater i tørre rom.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Grensestien 13, 1251 Oslo**
Matrikkel: **301-191/83/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **35**
Eier adkomstdokumenter: **Luz Mathilde Gomez**

Hjemmelshaver: **GRENSEN BORETTSLAG**

Kunde: **Fabian Gomez**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **28.08.2026**

Rapportdato: **30.08.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Erik Wiklund Nordnes
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: en@norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. 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.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260175
Addresse	Grensestien 13 D		
Postnr.	1251	Sted	OSLO
Selgers navn	Fabian Gomez		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Luz Mathilde Gomez

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Fabian Roberto Gomez

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.09.2026

Signert av *Fabian Gomez*

Initialer selger:
F G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag		**Vår ref.:**	135/35	**Fødselsdato eier:**	13.05.1952
Grensestien 13 D		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO		**Eiere:**	Luz Mathilde Gomez		
Organisasjonsnr:	948 310 538	**Andelsnr:**	35		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 872**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag grønt felleslån	385
	Felleskostnader	2 942
	TV / Bredbånd	558
	Avdrag felleslån	20
	Renter felleslån	19
	Renter grønt felleslån	1 364
Objekt:	BRENSEL, 135/35 (155 - 35)	584

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):	333 262	Gjeld siste årsoppg.:	215 508
Klient ajourf. lån:	83 621 300,68	Klient gj. s. årsoppg.:	54 074 692

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369631067, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.08.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 23.08.2026: 1 089 554
Andel av saldo: 4 342
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.06.2039)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 15162113086, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.08.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 23.08.2026: 82 531 747
Andel av saldo: 328 921
Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 31.03.2056)
Flytende rente
Innfrielse dato 30.03.2056
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 397,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øystein Sørensen
Adresse:	Grensestien 44
Postnr/-sted:	1251 OSLO
Telefon:	Mob.: 41237439
E-post:	styret@grensestien.no
Webside:	www.grensestien.no

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag	**Vår ref.:**	135/35	**Fødselsdato eier:** 13.05.1952
Grensestien 13 D	**Type:**	Borettslag tilknyttet	
1251 OSLO	**Eiere:**	Luz Mathilde Gomez	
Organisasjonsnr: 948 310 538			

5: Restanse felleskostnader pr. 23.08.2026

Utestående saldo: **5 872**

Felleskostnader: 5 872

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	215 508	Andre inntekter:	2 096
Annen formue:	61 119	Utgifter:	4 762		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	153 100
Andelsnr:	35	Partialobligasjonsnr:	35

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1983		
Gårds/bruksnr:	191/83		
Bygningstype:	SH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	41250

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	82260484

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.12.1948	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlemi Usbl				

Fasiliteter:

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

Parkering: Garasje følger med noen leiligheter, uteplass kan leies.

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

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

Dyrehold: Må godkjennes av styret.

Andre spesielle opplysninger: Medeier i Åsbråten sameie

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.

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

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag	**Vår ref.:**	135/35	**Fødselsdato eier:**	13.05.1952
Grensestien 13 D	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	**Eiere:**	Luz Mathilde Gomez		

Organisasjonsnr: 948 310 538

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Grensen Borettslag

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00
Storstua i Grensestien 23

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 Grensen Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Storstua i Grensestien 23

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til endring av Regler for dyrehold - Grensen borettslag
- 5.2 Forslag om takterrasse – Skap et felles rom for liv, glede og verdier

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 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.

Styret foreslår videreføring av honorar fra perioden 2023-2024 med justering for KPI på 2,6%

I tillegg gis et honorar for kraftig økt aktivitet i forbindelse med Fasade- og vedlikeholdsprosjektet på kr 145 000,- Det er gjennomført en rekke møter og befaringer i forbindelse med prosjektet, som ikke faller inn under ordinært styrearbeid.

Styrehonoraret vil gå tilbake til normalt nivå etter at prosjektet er ferdigstilt.

Styret fordeler honoraret blant styre- og varamedlemmer basert på aktivitet.

Styret foreslår også et honorar på kr 3000,- til valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 631.324,- godkjennes
Honorar til valgkomiteen på kr 3000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret anbefaler Generalforsamlingen å godkjenne foreslått vedtak

5. Andre saker

5.1 Forslag til endring av Regler for dyrehold - Grensen borettslag

Andelseier Anne Thaulow Brinchmann foreslår følgende endring/tillegg i **Regler for dyrehold - Grensen borettslag**:

"Med katt menes innekatt, dvs. katt som primært holdes innendørs og som ikke har naturlig behov for å være ute"

Forslaget begrunnes med at "kattene graver i bed og gjør fra seg i hagene våre, og bruket utemøblene som soveplass"

Styret påpeker at tilsvarende formuleringer er tatt ut av reglene på bakgrunn av behandling i tidligere Generalforsamling. Argumentasjonen var blant annet at det ER katters naturlige behov å være ute.

Det er også vanskelig å skulle innføre denne begrensingen på katter som allerede er vant til å oppholde seg ute. Det er i tillegg vanskelig å skille mellom katter fra eget, og andre borettslag.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber Styret om å innarbeide i Regler for dyrehold - Grensen borettslag, følgende endring/tillegg:

"Med katt menes innekatt, dvs. katt som primært holdes innendørs og som ikke har naturlig behov for å være ute".

Styrets innstilling: Styret anbefaler IKKE å godkjenne vedtaket.

5.2 Forslag om takterrasse – Skap et felles rom for liv, glede og verdier

Andelseier Ibrahim Zaman ønsker at følgende sak blir behandlet i Generalforsamlingen:

"Kjære medbeboere,

Tenk deg et sted hvor vi kan møte solen sammen, nyte Oslofjordens glitrende vann og bygge minner med våre naboer – et sted hvor vi kan heve blikket fra hverdagen og puste dypt. Jeg vil gjerne fremme et forslag som kan løfte vårt borettslag til nye høyder – både som et hjem og som et fellesskap: en takterrasse.

Hvorfor takterrasse? Fordelene er mange, og her er noen av de viktigste:

- **Utsikt, frihet og fellesskap**: Vi har allerede en fantastisk beliggenhet, men hva om vi kunne gjøre utsikten til noe mer enn bare et vakkert syn fra vinduene våre? Tenk deg et sted hvor vi kan samles, nyte solen og fjorden, og virkelig sette pris på den naturen vi har rundt oss. En takterrasse vil gi oss den friheten – en plass for både ro og fellesskap, et rom vi kan bruke til å virkelig leve, ikke bare bo.
- **Et samlingspunkt for alle**: En takterrasse er et mer enn bare et ekstra rom. Det er et levende, pustende samlingspunkt for oss alle. Et sted der vi kan dele hverdagen, lage minner og styrke båndene våre som naboer. Fra grillfester og små sammenkomster til rolige ettermiddager med kaffe og gode samtaler, vil dette være et sted hvor vi kan trives sammen – og kanskje oppdage at vi har mer til felles enn vi trodde. Dette vil ikke bare være et tak, men et fundament for et sterkere fellesskap.
- **Økt verdi – en investering i vår fremtid**: Vi vet alle at et felles prosjekt som dette kan øke verdien på eiendommer. En takterrasse med utsikt er ikke bare en luksus, det er en investering i fremtiden. For både nåværende og fremtidige beboere vil det gi et betydelig løft i eiendommenes verdi – og samtidig gjøre borettslaget vårt enda mer attraktivt for potensielle kjøpere. Dette er et

langsiktig prosjekt som vi alle vil ha glede av, både økonomisk og sosialt.

- **Bærekraft – en grønn oase**: Hva om vi kunne gjøre takterrassen til en grønn oase, et pustehull i byens travle rytme? Med riktig planlegging kan vi skape et grønt tak med planter, blomster og kanskje til og med små trær. Grønt tak bidrar til bedre luftkvalitet, reduserer støy, og gir oss en naturlig, beroligende atmosfære. Det kan til og med bidra til å holde bygningen kjøligere om sommeren og redusere energikostnader. En takterrasse kan rett og slett være både vakker og bærekraftig.
- **Økt livskvalitet**: Vi tilbringer mye tid i leilighetene våre, og en takterrasse gir oss muligheten til å få mer ut av det fysiske rommet vårt. Det vil være et sted å hente ny energi, puste frisk luft, og rett og slett koble av. Den lille pausen vi trenger midt i en travel hverdag, eller et fristed for å nyte stillheten. Dette er mer enn et prosjekt – det er et steg mot å forbedre hverdagen vår, sammen.

Hvordan kan vi få dette til?

Jeg forstår at et slikt prosjekt krever både investering og grundig planlegging, men jeg er overbevist om at vi kan gjøre det mulig. Vi kan begynne med å utforske praktiske detaljer, inkludert kostnader, tillatelser og mulige støtteordninger. Kanskje vi kan dele på kostnadene gjennom fellesutgifter, eller undersøke støtte for miljøprosjekter som kan gjøre takterrassen enda mer bærekraftig. Dette er et prosjekt som kan realiseres med riktig planlegging, samarbeid og entusiasme.

Dette er vår sjanse til å skape noe spesielt sammen – et rom for å være, et rom for å dele, og et rom for å leve bedre. En takterrasse er ikke bare et fysisk rom – det er en investering i vårt felleskap, i vårt hjem, og i livskvaliteten vår.

La oss bygge noe vi kan være stolte av – et sted for både ro og glede, for fellesskap og verdier. La oss sammen gjøre borettslaget vårt til et sted vi elsker å være, et sted som setter standarden for hva et godt nabolag kan være."

Styret påpeker at en slik utredning vil bli veldig kostbar for borettslaget, og tidkrevende for styret. Dette er noe Styret mener vi ikke kan prioritere nå når vi allerede er i gang med et stort fasade- og vedlikeholdsprosjekt.

Ettersom borettslaget/andelseierne allerede har tatt på seg store økonomiske forpliktelser, er det liten sannsynlighet for at et slikt takterrasseprosjekt vil bli vedtatt i en Generalforsamling, og dermed vil en utredning være sløsing med ressursene.

Forslag til vedtak:	Generalforsamlingen ber Styret utrede mulighet for takterrasse som beskrevet, og legge frem resultatet for Generalforsamlingen for votering når utredingen er gjennomført.
Styrets innstilling:	Styret anbefaler IKKE å godkjenne vedtaket.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øystein Sørensen (2024-2026)
Nestleder, Bahar Assad (2023-2025)
Styremedlem, Marius Møller Solgård (2023-2025)
Styremedlem, Hamza Al Zubaidi (2024-2026)
Styremedlem, Mohammed Akhsay (2024-2026)
Varamedlem, Sylwia Wasowska (2024-2025)
Varamedlem, Frank Johansen (2024-2025)
Varamedlem, Beate Framdal (2024-2025)
Varamedlem, Mohammad Ishfaq Omar (2024-2025)
Varamedlem, Paul Adrian Fernandez Haltvik (2024-2025)

Valgkomiteens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 253 695**	**3 878 471**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	587 823	631 419
Tilbakeføring av avskrivning	87 032	94 033
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-200 670	-288 272
Endringer i andre langsiktige poster	153 660	-61 956
B. Årets endring disponible midler	**627 845**	**375 224**
C. Disponible midler	**4 881 540**	**4 253 695**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 873 557	5 176 525
Kortsiktig gjeld	-992 017	-922 830
C. Disponible midler	**4 881 540**	**4 253 695**

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

Resultatregnskap 2024 Grensen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 842 036	13 610 932	13 513 004	14 216 718
Sum leieinntekt		**13 842 036**	**13 610 932**	**13 513 004**	**14 216 718**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	50 000	166 575	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	3	0	39 704	0	0
Diverse inntekt	4	242 151	40 530	183 188	6 240
Sum annen inntekt		**292 151**	**246 809**	**183 188**	**6 240**
Sum inntekt		**14 134 187**	**13 857 740**	**13 696 192**	**14 222 958**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	70 116	63 027	59 000	70 500
Styrehonorar	5	473 000	447 000	474 000	631 324
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	87 032	94 033	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 869 067	3 093 775	3 120 000	3 200 000
Kostnad eiendom/lokale	7	2 357 127	2 346 422	2 388 490	2 309 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 573 168	2 199 564	2 600 000	2 921 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	46 808	49 850	56 000	54 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	78 170	124 685	56 502	47 500
Reparasjon og vedlikehold	10	1 359 644	1 725 292	847 493	787 000
Revisjonshonorar		14 144	13 509	13 000	15 000
Forretningsførerhonorar		319 612	303 237	320 000	333 000
Andre honorar	11	283 573	207 103	227 737	273 000
Kontorkostnad		73 094	42 572	44 002	52 500
TV/bredbånd		1 254 860	1 201 368	1 300 000	1 290 000
Kontingent og gaver		60 509	59 700	63 000	60 700
Forsikring		1 061 879	967 262	1 014 000	1 261 000
Andre kostnader	12	202 811	102 651	100 500	148 500
Andel av driftskostnad i sameie	3	184 321	0	0	0
Sum kostnad		**13 368 933**	**13 041 050**	**12 683 724**	**13 454 024**
Driftsresultat		**765 254**	**816 691**	**1 012 468**	**768 934**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		272 041	210 828	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	30 661	22 252	0	0
Rentekostnad		480 132	418 352	456 392	456 345
Netto finansposter		**177 430**	**185 272**	**456 392**	**456 345**
Årsresultat		**587 823**	**631 419**	**556 076**	**312 589**
Overført til/fra annen egenkapital		587 823	631 419	0	0
SUM OVERFØRINGER		**587 823**	**631 419**	**0**	**0**

Balanse 2024 Grensen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	2 328 461	2 328 461
Bygninger	6	86 859 972	86 859 972
Garasjer	6	2 978 500	2 978 500
Andre fellesanlegg	6	868 383	882 388
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 763 026	3 916 686
Andre driftsmidler	6	2 219 243	2 292 270
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	14	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		**99 623 918**	**99 864 610**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		219 277	106 681
Kundefordringer		0	31 920
Andre kortsiktige fordringer		7 091	0
Forskuddsbetalte kostnader		90 998	65 783
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 556 190	4 972 141
Sum omløpsmidler		**5 873 557**	**5 176 525**
SUM EIENDELER		**105 497 475**	**105 041 135**

Balanse 2024 Grensen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 900	19 900
Sum innskutt egenkapital		**19 900**	**19 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		60 292 008	59 704 185
Sum opptjent egenkapital		**60 292 008**	**59 704 185**
Sum egenkapital	**15**	**60 311 908**	**59 724 085**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	6 929 350	7 130 020
Borettsinnskudd		37 264 200	37 264 200
Sum langsiktig gjeld		**44 193 550**	**44 394 220**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		21 449	15 084
Leverandørgjeld		274 970	328 923
Påløpne renter		120 584	2 579
Annen kortsiktig gjeld		575 013	576 244
Sum kortsiktig gjeld		**992 017**	**922 830**
Sum gjeld		**45 185 567**	**45 317 050**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**105 497 475**	**105 041 135**
Pantstillelser	17	44 193 550	44 394 220

Sted:_____ Dato:_____

Øystein Sørensen Styreleder	Bahar Assad Nestleder	Mohammed Akhsay Styremedlem
Hamza Al Zubaidi Styremedlem	Marius Møller Solgård 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 632 428	8 632 428
3609 Leie parkering	42 000	27 720
3614 Brenselsinntekter	2 875 116	2 875 116
3618 Strøm elbil	171 106	200 323
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 143 852	1 041 168
3650 Innkrevde felleskostn. renter	467 573	404 595
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	281 085	291 102
3690 Innkrevde vasketillegg	228 876	138 480
Sum	**13 842 036**	**13 610 932**

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har fått Bomiljøtilskudd på kr 50 000 i 2024.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
3987 Netto overskudd driftssameie	0	39 704
6394 Netto underskudd driftssameie	184 321	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	30 661	22 252
Sum	**-153 660**	**61 956**

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

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	42 151	40 530
3999 Andre inntekter	200 000	0
Sum	**242 151**	**40 530**

Konto 3990 er inntekt for leie av plass til basestasjon.
Konto 3999 gjelder utbetaling av oppsparte midler fra driftssameie.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	3 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	67 116	63 027
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	473 000	447 000
Sum	**543 116**	**510 027**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,01.

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeeiendomm	Garasjer	Ny lekeplass	Ladestolper til EL-bil	Ladestoper og ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	210 059	98 239	107 291
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	0	15 114	17 709
Årets avskrivninger :	0	0	0	14 005	11 335	12 500
Anskaffelsesår :	1986	1983	1983	2014	2016	2016
Antatt levetid i år :				10	10	10

	Fundament til ladestasjoner	Søppelmolokker	Fundament til Søppelmolokker	Gjesteparkering	Granittmur gjesterparkering	Terrasse med rekkverk - tunet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	56 099	0	0	0	0	21 924
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 260	1 793 331	250 513	431 313	68 250	74 326
Årets avskrivninger :	6 536	0	0	0	0	6 417
Anskaffelsesår :	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antatt levetid i år :	10					15

	El-opplegg belysning parkering	Infrastruktur for elbillading		Infrastruktur for elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 464	782 046	90 280	86 338
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 464	782 046	90 280	86 338
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 536	0	70 218	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 927	782 046	20 062	86 338
Årets avskrivninger :	6 146	0	30 093	0
Anskaffelsesår :	2021	2021	2022	2022
Antatt levetid i år :	10		3	

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

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 776 092	1 876 092
6341 Brannalarm	47 339	35 786
6360 Renhold container	130 519	54 808
6361 Fast renhold	167 855	157 895
6362 Skadedyrutryddelse	58 826	56 864
6364 Matteleie	33 095	32 071
6392 Containerleie/tømming	140 935	131 760
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 466	1 148
Sum	**2 357 127**	**2 346 422**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	20 071	23 362
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS	26 738	26 488
Sum	**46 808**	**49 850**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	2 437
6540 Inventar	6 605	47 048
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 600
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 912	26 651
6552 Driftsmateriell	2 959	769
6583 IT-lisensavgift	66 694	45 180
Sum	**78 170**	**124 685**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 104 346	772 926
6602 Vedlikehold VVS	98 118	177 143
6603 Vedlikehold elektro	40 128	131 713
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 500	118 577
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 388	74 929
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	62 375	163 559
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	0	9 417
6642 Snekkerarbeid	0	3 582
6643 Glassarbeid/Vindu	0	47 568
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	16 836	0
6648 Vedlikehold dører og porter	4 954	205 879
Sum	**1 359 644**	**1 725 292**

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

Note 11 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 729	48 699
6720 Juridisk honorar	75 531	6 250
6730 Teknisk honorar	38 553	0
6750 Vakthold	152 760	152 154
Sum	**283 573**	**207 103**

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7717 Aktivitetstilskudd	77 220	92 070
7718 Fellesarrangement	7 088	3 116
7719 Møter, div. styret	9 629	1 807
7720 Generalforsamling/Årsmøte	101 790	0
7770 Betalingskostnader	1 182	1 378
7773 Omkostninger innkreving	6 074	4 174
7790 Andre kostnader	0	48
7795 Husleietap	-172	59
Sum	**202 811**	**102 651**

Note 13 - Aksjer og andeler

Totalt antall aksjer i Søndre Holmlia Fritidssenter: 410 a kr 1 000 Nedskrevet til Kr 10 000
Totalt antall aksjer i Multinett AS: 20 a kr 150 Kr 3 000
Til sammen Kr 13 000

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige lån konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel i Søndre Holmlia Fritidssenter på 410 aksjer pålydende kr 1 000, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr 10 000, da aksjenes reelle verdi lå langt under pålydende.

Note 14 - Langsiktige fordringer

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

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 900	0	19 900
Sum innskutt egenkapital	**19 900**	**0**	**19 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	59 704 185	587 823	60 292 008
Sum opptjent egenkapital	**59 704 185**	**587 823**	**60 292 008**
Sum egenkapital	**59 724 085**	**587 823**	**60 311 908**

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**93727000192**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	6.85 %
Betingelser:	Ny nedbetalingplan med nye forfall mottatt
Beregnet innfridd:	10.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	10 120 000
Lånesaldo 01.01:	7 130 020
Avdrag i perioden:	200 670
Lånesaldo 31.12:	**6 929 350**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727000192	1	72 556	72 556
	11	39 608	435 688
	33	38 730	1 278 090
	9	38 412	345 708
	20	38 011	760 220
	18	37 768	679 824
	10	37 656	376 560
	4	36 712	146 848
	4	35 853	143 412
	9	35 480	319 320
	1	34 779	34 779
	2	34 378	68 756
	16	34 331	549 296
	4	33 238	132 952
	1	31 903	31 903
	1	30 829	30 829
	18	28 345	510 210
	20	27 616	552 320
	12	27 299	327 588
	5	26 505	132 525

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	6 929 350
Innskuddskapital	37 264 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**44 193 550**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**93 035 316**

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

Resultat og balanse med noter for Grensen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grensen Borettslag

Styreleder	Øystein Sørensen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Mohammed Akhsay (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Marius Møller Solgård (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Bahar Assad (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Hamza Al Zubaidi (sign.)	31.03.2025

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 Grensen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grensen Borettslag 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: JC9H6-2LHIX-BXEAA-XULEH-329K9-6727P

© 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

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: JC9H6-2LHIX-BXEAA-XULEH-329K9-6727P

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 10:53:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JC9H6-2LHIX-BXEAA-XULEH-329K9-6727P

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 - Grensen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øystein Sørensen
Nestleder, Bahar Assad
Styremedlem, Marius Møller Solgård
Styremedlem, Hamza Al Zubaidi
Styremedlem, Mohammed Akhsay
Varamedlem, Sylwia Wasowska
Varamedlem, Frank Johansen
Varamedlem, Beate Framdal
Varamedlem, Mohammad Ishfaq Omar
Varamedlem, Paul Adrian Fernandez Haltvik

Styret i Grensen Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

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

Grensen Borettslag består av 199 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Grensen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82260484. 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.

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

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

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

Styrets arbeid

Organisering av styrets arbeid

I perioden er det avholdt elleve styremøter og fire ekstraordinære styremøter. Videre er det gjennomført en ordinær generalforsamling, og i tillegg to ekstraordinære generalforsamlinger i forbindelse med det planlagte vedlikeholds- og fasadeprosjektet.

Det har vært behandlet rundt 115 saker.

Styret har også tatt i bruk Teams slik at møter kan avholdes digitalt der dette er mest effektivt, spesielt i forhold til samarbeidspartnere.

Styrets arbeid har, foruten daglig drift og forvaltning, vært neste fase i vedlikehold- og fasadeprosjektet, som i praksis har handlet om å få tillatelse fra generalforsamlingen til å kunne gå videre med et nødvendig låneopptak oppad begrenset til 105 millioner kroner til finansiering av prosjektet.

Styrets forslag til vedlikeholds-og fasadeprosjekt ble vedtatt med 91 mot 35 stemmer på ekstraordinær generalforsamling 5. november 2024.

Etter en trang fødsel er prosjektet nå påstartet, og rigging av byggeplass og forarbeider startet i uke 17 2024.

Det er nedsatt et arbeidsutvalg som håndterer saker og daglig drift mellom styremøter. Arbeidsutvalget består av styreleder, nestleder og sekretær, som har gjennomført 13 møter

Fasade- og vedlikeholdsprosjekt

I forbindelse med fasade- og vedlikeholdsprosjektet er det nedsatt en arbeidsgruppe som består av styreleder, nestleder og fire medlemmer/varamedlemmer. Utvalget har en dynamisk innretning, slik at alle medlemmer av styret som ønsker det, kan delta. Utvalgets medlemmer i forskjellige sammensettinger har hatt rundt 60 møter og befaringer i forbindelse med prosjektet.

I forbindelse med prosjektering av fasade- og vedlikeholdsprosjektet er det avholdt flere informasjonsmøter for andelseiere og beboere. Møtene er gjennomført på henholdsvis Mastemyr hotell, og tunvise orienteringsmøter på Storstua. I møtene er det informert om status for prosjektet, samt at andelseiere har blitt presentert for fargeforslag fra arkitektene.

Styret har et mål om å holde andelseiere/beboere oppdatert med jevnlig informasjonsmøter/informasjonsskriv der dette er naturlig i prosessen.

Det skal i hovedsak gjennomføres følgende arbeider:

- bytte fasader, inkludert vinduer og dører i ytterskall
- ny isolering av alle yttervegger
- tilleggsisolering av trehus og gavler på blokker
- nytt tak på trehus
- forsterking av tak på blokker på grunn av underdimensjonering fra byggetid
- etterisolering av loft på blokker og trehus
- ny isolasjon i garasjehimling
- brannsikring av deler av tak, som stikker utenfor fasader, i garasjer
- montering av solcelleanlegg på alle tak
- bytte av dører inn til den enkelte leilighet i blokkene
- montering av nytt brannvarslingsanlegg i alle leiligheter i borettslaget

For dere som ønsker å lese for å få mer inngående detaljer om prosjektet enn det som er sammenfattet i årsmeldingen, så ligger alle prosjektdokumentene her: https://www.grensestien.no/prosjekt

Et annet resultat av prosjektet er at borettslagets blir såkalt nullstilt, og innebærer at borettslaget får et oppdatert digitalisert FDV – forvalting, drift- og vedlikeholds-dokument, som på det vesentligste av bygningsmassen blir komplett. Dette er et dokument som også krever kontinuerlig oppdatering.

Økonomi

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

Regnskapet for 2024 viser et overskudd med kroner: **NOK 587 823.**-

Disponible midler utgjør ved utløpet av 2024 kroner: **NOK 4 881 540.-**

Styret har økt felleskostnadene i 2025 som er knyttet til drift- og vedlikehold på bakgrunn av generell prisøkning, samt anbefalinger fra forretningsfører (Usbl).

Omsetning av andeler

I skrivende stund, for perioden for årsmeldingen er det solgt tolv boenheter. Vi leser stadig i avisene at prisen på OBOS-leilighetene stiger og stiger, men det gjør også Usbl-leilighetene her på Åsbråten. Prisen på to-roms ligger nå på mellom 3 millioner kroner og 3,5 millioner kroner. Rekkehus har gått for over fire millioner, og større leiligheter i blokkene nærmer seg fire millioner.

Tun Andelsnummer Boligtype Pris
1 14 Rekkehus 4 650 000 kr
1 178 Blokk 4-roms 3 600 000 kr
1 198 Blokk 4-roms 3 700 000 kr
2 145 Blokk 3-roms 3 900 000 kr
2 166 Blokk 2-roms 2 990 000 kr
2 177 Blokk 2-roms 3 100 000 kr
2 149 Blokk 2-roms 3 560 000 kr
2 38 Småhus 2-roms 3 200 000 kr
3 71 Rekkehus 4-roms 4 400 000 kr
3 67 Småhus 3-roms 3 950 000 kr
4 103 Blokk 3-roms 3 500 000 kr
4 90 Småhus 3-roms 3 900 000 kr

Annet vedlikehold/service

Borettslaget har i 2024 bare hatt mindre utskiftinger av dører og vinduer. I likhet med tidligere år, skiftes vinduer og dører etter behov. Det samme gjelder for ventilasjonssystemene. Utbedringene gjøres av Byggmester Eriksson & Kanalrens AS.

Det har også vært flere forsikringssaker i 2024, og som er knyttet til vann- og fuktskader. Borettslaget har også at ekstra kostnader til spyling av rør i en oppgang grunnet matfett som har laget tette rør. Dette er helt unødvendige kostnader, siden matfett og annen olje skal kastet i restavfall.

At det hensettes søppel utenfor avfallsanlegget og på fellesområder er også handlinger som dessverre påfører borettslaget unødige kostnader.

Det er også gjennomført en omfattende brannvern-runde, da det er styrets ansvar å ivareta brannsikkerheten til borettslaget. Helse- miljø- og sikkerhet (HMS) er også årsaken til de jevnlige inspeksjonene av garasjene, oppganger og andre innendørs fellesområder.

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

Som service overfor andelseiere kommer det nå to ganger i året en komprimatorbil som samler opp alt som ikke er husholdningsavfall, samt elektronikk og hvitevarer. Tidligere år var det tre ganger, nedgangen fra tre til to begrunnes med ønske om kostnadsreduksjon.

Bomiljøet

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

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

Det er utviklet samme regler for bruk av Fellesen som for Gjestehuset, men med hensiktsmessige justeringer. Booking-systemet er endret, da vi erfarte at den digitale løsningen ble dyrere, samt at det ofte oppsto teknisk feil. Andelseiere/beboere som ønsker å benytte Gjestehuset eller Fellesen gjør dette gjennom å sende e-post til styret (styret@grensestien.no).

Erfaringer så langt er at Grensenbua brukes ofte. Gjestehuset er vanligvis fullbooket i høysesonger som høstferie, jul- og nyttår, vinter- og sommerferie og i forbindelse med konfirmasjoner, så det lønner seg å være ute i god tid for å reservere dette.

Grøntgrupper og tunkontakter

Det er igjen opprettet tunkontakter, og disse er fordelt på styremedlemmer og varamedlemmer, da dette er en fin måte å holde kontakt med beboerne på, samt at tunkontakten har forankring i styret.

Grøntgruppen har bestått av:

Sylwia Wasowska, Beate Framdal, Marius Møller Solgård og Frank Johansen.

Tunkontaktene har bestått av:

TUN 1: Mohammed Akhsay
TUN 2: Sylwia Wasowska og Beate Framdal
TUN 3: Sylwia Wasowska og Beate Framdal
TUN 4: Hamza Alzubaidi

Informasjon

Informasjon til beboerne sendes ut på flere måter, blant annet informasjonsskriv i postkassene, på nettstedet vårt www.grensestien.no, samt våre egne interne nyhetsbrev som inneholder nyttig og viktig informasjon fra styret. Særskilt viktige informasjonsskriv legges i postkassene når det er behov.

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

Sosiale medier handler om å ha dialog, så dette er ikke bare styret sin side, men en side for alle som bor i Grensen. Vi ser at flere følger siden, også andre borettslag på Åsbråten, og er en fin måte og utveksle informasjon. Samt at den også kan fungere som et lite utstillingsvindu for eventuelle kjøpere. Vi får hyggelig tilbakemeldinger fra eiendomsmeglere for siden, da det som legges ut viser at borettslaget er et hyggelig sted å bo.

Under fasade- og vedlikeholdsprosjektet vil entreprenør stå for utdeling av viktig informasjon til alle som bor her. Styret vil også komme med viktig informasjon på nettsiden til borettslaget www.grensestien.no

Vaktmester og renholdstjenester

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

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

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

Trappevask

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

Styrekontakt

Styret har videreført ordningen med" Åpent Styrekontor", hvor styremedlemmer holder kontoret i G.28 åpent annenhver mandag kl. 18-19 (1., 3. og ev. 5. mandag i måneden). Utenom styrekontorets åpningstider ytes det service til andelseiere/beboere, som spenner seg fra elektronisk registrering av gjestende biler, hjelp til ladestasjoner, varsling til Servicesentralen om hendelser.

Styret har også håndtert over 2000 henvendelser som er kommet på epost, og på Facebook. I tillegg kommer telefonhenvendelser.

For å tilby et kontaktpunkt utover fysisk oppmøte på åpent styrekontor, ble det 2022 etablert en ordning med styretelefon (+47 944 64 957). Denne betjenes mandag til fredag fra kl.17.00 til 20.00.

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

Barne- og ungdomssenteret på Holmlia – BUSH

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

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

Se også nettsidene deres: bush.no

Nestleder Øystein Sørensen er for tiden styremedlem i BUSH.

Multinett AS

Borettslaget er medeier i Multinett AS. Multinett er borettslagenes eget selskap, og har som formålet er å fremforhandle best mulige avtaler innenfor radio, TV og telekommunikasjon for beboerne på Holmlia. Daglig leder er John Arild Jacobsen. Pr. i dag leveres f.eks. radio- og TV- signaler til ca 5 200 husstander i de 40 lagene som eier selskapet på Holmlia, samt eksterne kunder på Fiskevollen, Ljanskollen, Ljan og Ulvøya.

Multinett eier et hybrid fiber/koakskabelnett (kabel-TV-nettet). Nettet bygges ut med fiber stadig lengre ut mot beboerne i henhold til økning i behovene. Grunnpakken for TV og bredbånd fra Telia betales som en del felleskostnadene i borettslaget. Fellestilbudet gjelder kun tjenester levert i kabel-TV-nettet, dvs. radio og TV, samt internettaksess (bredbånd).

Som vi alle vet lyktes ikke forhandlingene mellom Telia og Tv2, slik at de som ønsker Tv2 nå selv må å abonnere for å få Tv2 sine tjenester. Da borettslagets årsmelding gikk i trykken hadde partene fortsatt ikke kommet til enighet som en ny distribusjonsavtale. Multinett har heller ikke lyktes med å komme i havn med forhandlinger med Telia. For oss forbrukere handler dette om en sak som følger to forskjellige akser. Forholdet mellom Multinett og Telia, og Telia vs Tv2.

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

Varamedlem Beate Framdal sitter i valgkomiteen, da dette er et verv uavhengig av rollen i styret til Grensen borettslag. Styreleder representerer Grensen Borettslag på Multinett sine generalforsamlinger.

Åsbråten beboerforening

En viktig samarbeidspartner er også Åsbråten beboerforening, som vi sammen med Åsbråten-, Dyretråkket -og Bertram borettslag er en del av. Borettslagene bevilger et årlig tilskudd som skal bidra til å finansiere gode tiltak for barn og voksne i nærmiljøet. Beboerforening arrangerer blant annet juletregrantenning med nissegrøt og godteposer til barna 1. søndag i advent, Onsdagsløp for barna i området og matkurs. Spesielt onsdagsløpene er veldig populære, og er også god folkehelseforbygging.

Styremedlem Marius Møller Solgård er borettslagets representant i beboerforeningen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.04.2025

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 13.05.2025.

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.

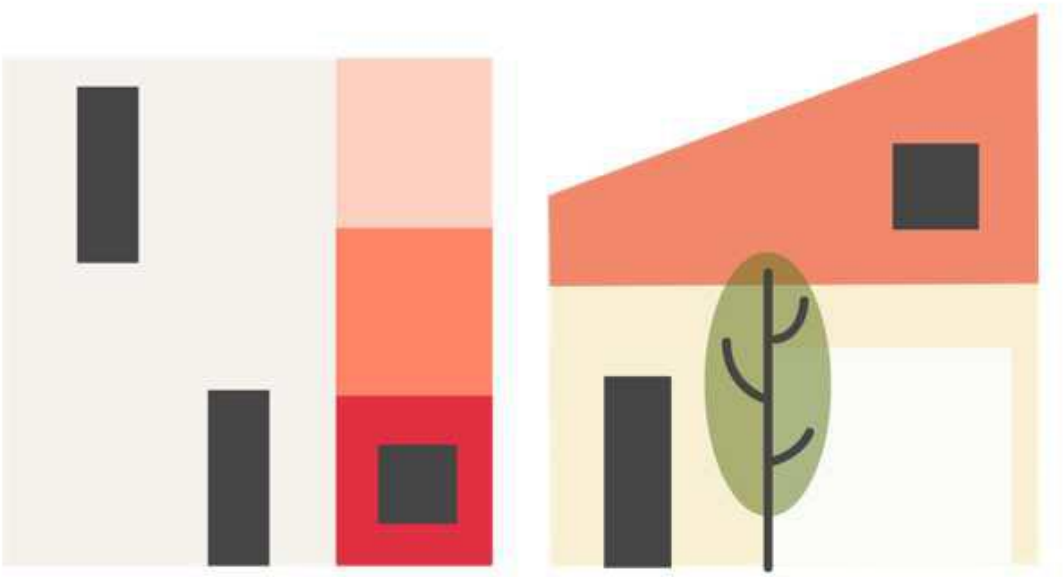
_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2026

Grensen Borettslag

Mandag 11.05.2026 kl. 18:00
Storstua i Grensestien 23

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 Grensen Borettslag

Møtet finner sted mandag 11.05.2026 kl. 18:00 - Storstua i Grensestien 23

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 Grensen Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel 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 Endring av Vedtektene punkt 4-2

5.2 Endring av Vedtektene punkt 5-1 (2)

5.3 Nytt punkt i Vedtektene som punkt 6-5

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.5 Valg av valgkomite

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. Innholdet i årsmeldingen skal avspeile regnskapet.

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.

Styret foreslår videreføring av honorar fra perioden 2024-2025 med justering for KPI på 3,5%

I tillegg gis et honorar for kraftig økt aktivitet i forbindelse med Fasade- og vedlikeholdsprosjektet på kr 145 000,- Det er gjennomført en rekke møter og befaringer i forbindelse med prosjektet, som ikke faller inn under ordinært styrearbeid.

Styrehonoraret vil gå tilbake til normalt nivå etter at prosjektet er ferdigstilt.

Styret fordeler honoraret blant styre- og varamedlemmer basert på aktivitet.

Styret foreslår også et honorar på kr 3300,- til valgkomiteen

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 648.000,- godkjennes
Honorar til valgkomiteen på kr 3300,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret anbefaler Generalforsamlingen å godkjenne foreslått vedtak

5. Andre saker

5.1 Endring av Vedtektene punkt 4-2

Det er behov for å endre Vedtektens regler for bruksoverlating for å ta høyde for borettslagslovens § 5-4 om korttidsutleie, som sier at andelseier kan overlate *hele boligen til andre (kortidsutleie) i opptil 30 døgn i løpet av et år*. Disse 30 døgnene er ikke av lovverket søknadspliktig.

I tillegg justeres formuleringen om hvordan styret skal holdes orientert om hvem som bor i boligen

Vedlegget viser forslag til endring fra dagens ordlyd ved at rød tekst viser endring i tekst, og rød gjennomstreket tekst viser tekst som fjernes.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 4-2 endres til følgende tekst:

4-2 Regler for bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre,
dersom bruksoverlatingen overskrider 30 døgn i løpet av et år.

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

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende
linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de
siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for en periode
av inntil tre år.

- Andelseieren er en juridisk person.

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste,
sykdom eller andre tungtveiende grunner. Midlertidig defineres her som en periode som ikke
overskrider tre år.

- 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.

Ved bruksoverlating skal navn og kontaktopplysninger på den som andelen er bruksoverlatt til, samt andre i dens husstand, registreres hos styret på den måte som styret til enhver tid bestemmer. Andelseier er pliktig til å sørge for at disse opplysningene til enhver tid er gyldige.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir

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

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

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

Styrets innstilling: Styret ber Generalforsamlingen om å endre Vedtektenes punkt 4-2 som i forslag til vedtak.

5.2 Endring av Vedtektene punkt 5-1 (2)

Mange andelseiere i trehusene har pusset opp blant annet kjøkken i det siste, og det er avdekket at flere har installert kjøkkenventilator som er av en type som ikke er tilpasset anlegget. Dette har ført til at ventilasjonsanlegget i aktuell leilighet har sluttet å fungere. Dette kan føre til fuktskader i enheten.

Endringen som foreslås tar inn et avsnitt som presiserer at det må brukes apparat/ vifte som er tilpasset anlegget.

Vedlegget viser forslag til endring fra dagens ordlyd ved at rød tekst viser endring i tekst.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 5-1 (2) endres til følgende tekst:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

- rør med unntak av rør inne i vegg eller kanal,

- stoppekraner med unntak av stoppekraner inne i vegg eller kanal,

- sikringsskap inne i leiligheter, sikringer/sikringsholdere, ledninger med tilbehør og
varmekabler,

- del av ventilasjonssystem inne i leilighet.

- inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater,

- tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplate,

- skillevegger, listverk,

- skap, benker,

- innvendige dører med karmer

Ved utskifting av deler av ventilasjonssystem inne i leilighet, må det benyttes apparat/ vifte som er tilpasset anlegget.

Styret kan gi spesifiserte opplysninger om disse kravene.

Styrets innstilling: Styret ber Generalforsamlingen om å endre Vedtektenes punkt 5-1 (2) som i forslag til vedtak.

5.3 Nytt punkt i Vedtektene som punkt 6-5

Fasade. og vedlikeholdsprosjektet har avdekket at det mange steder er tatt hull på fuktsperren som følge av at andelseiere har før kabler, snor til markiser, etc. gjennom veggen.

Slike hull vil føre til at fuktighet kan trenge inn i veggen, og føre til sopp- og råteskader.

Gjennomføringer i fuktsperren må tettes på en fagmessig måte for å unngå slik fuktinntrenging, og det nye punktet introduserer krav om dette.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: 6-5 Montering av markiser, kabler, katteluker etc

Dersom andelseier monterer noe som krever gjennomføring gjennom vegg/ fuktsperre, må dette tettes på en fagmessig måte, samt dokumenteres. Dokumentasjon skal forevises styret.

Styrets innstilling: Styret ber Generalforsamlingen om å tilføre nytt punkt i Vedtekten som punkt 6-5 som i forslag til vedtak.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Øystein Sørensen - Valgt fra 13.05.2024 (Er på valg)
Nestleder - Bahar Assad - Valgt fra 13.05.2025
Styremedlem - Marius Møller Solgård - Valgt fra 13.05.2025
Styremedlem - Beate Framdal - Valgt fra 13.05.2025
Styremedlem - Mohammed Akhsay - Valgt fra 13.05.2024 (Er på valg)
Varamedlem - Frank Johansen - Valgt fra 13.05.2025 (Er på valg)
Varamedlem - Mohammad Ishfaq Omar - Valgt fra 13.05.2025 (Er på valg)
Varamedlem - El Mostafa Ettajani - Valgt fra 13.05.2025 (Har trukket seg)
Varamedlem - Paul Adrian Fernandez Haltvik - Valgt fra 13.05.2025 (Er på valg)
Varamedlem - Norma Perez - Valgt fra 13.05.2025 (Er på valg)

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 881 540**	**4 253 695**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-39 385 902	587 823
Tilbakeføring av avskrivning	62 996	87 032
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	47 145 342	-200 670
Endringer i andre langsiktige poster	-128 322	153 660
B. Årets endring disponible midler	**7 694 115**	**627 845**
C. Disponible midler	**12 575 655**	**4 881 540**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	20 331 488	5 873 557
Kortsiktig gjeld	-7 755 833	-992 017
C. Disponible midler	**12 575 655**	**4 881 540**

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

Resultatregnskap 2025 Grensen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	14 907 392	13 842 036	14 216 718	15 436 915
Leie forretningslokaler	1	41 040	0	0	42 472
Sum leieinntekt		**14 948 432**	**13 842 036**	**14 216 718**	**15 479 387**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	450 000	50 000	0	0
Diverse inntekt	4	43 255	242 151	6 240	45 000
Sum annen inntekt		**493 255**	**292 151**	**6 240**	**45 000**
Sum inntekt		**15 441 687**	**14 134 187**	**14 222 958**	**15 524 387**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	92 440	70 116	70 500	94 668
Styrehonorar	5	631 324	473 000	631 324	648 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	62 996	87 032	0	24 275
Driftskostnad					
Energikostnad		2 770 977	2 869 067	3 200 000	2 440 000
Kostnad eiendom/lokale	7	2 242 386	2 357 127	2 309 000	2 502 092
Kommunale avgifter/renovasjon		2 809 448	2 573 168	2 921 000	2 874 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	52 198	46 808	54 000	55 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	30 054	78 170	47 500	16 500
Reparasjon og vedlikehold	10	42 097 552	1 359 644	787 000	623 000
Revisjonshonorar		15 273	14 144	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		332 076	319 612	333 000	348 000
Andre honorar	11	214 216	283 573	273 000	265 000
Kontorkostnad		94 074	73 094	52 500	44 500
TV/bredbånd		1 235 742	1 254 860	1 290 000	1 333 000
Kontingent og gaver		61 115	60 509	60 700	70 650
Forsikring		1 260 430	1 061 879	1 261 000	1 320 546
Andre kostnader	12	146 434	202 811	148 500	149 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	0	184 321	0	0
Sum kostnad		**54 148 736**	**13 368 933**	**13 454 024**	**12 824 231**
Driftsresultat		**-38 707 049**	**765 254**	**768 934**	**2 700 156**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		494 941	272 041	0	100 000
Andel av renteinntekt i sameie	3	30 936	30 661	0	0
Rentekostnad		1 204 729	480 132	456 345	1 845 280
Netto finansposter		**678 853**	**177 430**	**456 345**	**1 745 280**
Årsresultat		**-39 385 902**	**587 823**	**312 589**	**954 876**
Overført til/fra annen egenkapital		-39 385 902	587 823	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-39 385 902**	**587 823**	**0**	**0**

Balanse 2025 Grensen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	2 328 461	2 328 461
Bygninger	6	86 859 972	86 859 972
Garasjer	6	2 978 500	2 978 500
Andre fellesanlegg	6	868 383	868 383
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 891 348	3 763 026
Andre driftsmidler	6	2 156 247	2 219 243
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	14	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		**99 689 244**	**99 623 918**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		289 825	219 277
Andre kortsiktige fordringer		10 216	7 091
Forskuddsbetalte kostnader		95 230	90 998
Innestående konsernkonto og bank		19 936 218	5 556 190
Sum omløpsmidler		**20 331 488**	**5 873 557**
SUM EIENDELER		**120 020 732**	**105 497 475**

Balanse 2025 Grensen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 900	19 900
Sum innskutt egenkapital		**19 900**	**19 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 906 106	60 292 008
Sum opptjent egenkapital		**20 906 106**	**60 292 008**
Sum egenkapital	**15**	**20 926 006**	**60 311 908**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	54 074 692	6 929 350
Borettsinnskudd		37 264 200	37 264 200
Sum langsiktig gjeld		**91 338 892**	**44 193 550**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		89 789	21 449
Leverandørgjeld		7 186 609	274 970
Påløpne renter		14 721	120 584
Annen kortsiktig gjeld		464 716	575 013
Sum kortsiktig gjeld		**7 755 833**	**992 017**
Sum gjeld		**99 094 726**	**45 185 567**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**120 020 732**	**105 497 475**
Pantstillelser	17	91 338 892	44 193 550

Sted:_____ Dato:_____

Øystein Sørensen Styreleder	Bahar Assad Nestleder	Mohammed Akhsay Styremedlem
Beate Framdal Styremedlem	Marius Møller Solgård 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 857 056	8 632 428
3609 Leie parkering	67 135	42 000
3614 Brenselsinntekter	2 875 116	2 875 116
3618 Strøm elbil	144 514	171 106
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 289 520	1 143 852
3650 Innkrevde felleskostn. renter	985 906	467 573
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	485 705	281 085
3690 Innkrevde vasketillegg	202 440	228 876
3605 Leie forretningslokaler	41 040	0
Sum	**14 948 432**	**13 842 036**

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt tilskudd i 2025 for energisparende tiltak i forbindelse med fasade- og vedlikeholdsprosjektet.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
6394 Netto underskudd driftssameie	0	184 321
8056 Andre finansinntekter i sameie	30 936	30 661
Sum	**30 936**	**-153 660**

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

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	43 255	42 151
3999 Andre inntekter	0	200 000
Sum	**43 255**	**242 151**

Konto 3990 er inntekt for leie av plass til basestasjon.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	3 000	3 000
5400 Arbeidsgiveravgift	89 440	67 116
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	631 324	473 000
Sum	**723 764**	**543 116**

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

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeeiendomm	Garasjer	Ny lekeplass	Ladestolper til EL-bil	Ladestoper og ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	210 059	109 575	119 791
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	0	3 779	5 209
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	11 335	12 500
Anskaffelsesår :	1986	1983	1983	2014	2016	2016
Antatt levetid i år :				10	10	10

	Fundament til ladestasjoner	Søppelmolokker	Fundament til Søppelmolokker	Gjesteparkering	Granittmur gjesterparkering	Terrasse med rekkverk - tunet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	62 635	0	0	0	0	28 340
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 724	1 793 331	250 513	431 313	68 250	67 910
Årets avskrivninger :	6 536	0	0	0	0	6 417
Anskaffelsesår :	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antatt levetid i år :	10					15

	El-opplegg belysning parkering	Infrastruktur for elbillading		Infrastruktur for elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 464	782 046	90 280	86 338
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 464	782 046	90 280	86 338
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 683	0	90 280	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 781	782 046	0	86 338
Årets avskrivninger :	6 146	0	20 062	0
Anskaffelsesår :	2021	2021	2022	2022
Antatt levetid i år :	10		3	

Borettslaget består av 199 andeler, og en enhet i eie.
Eiendommer er oppført på g.nr 191, b.nr 83 og 84 i Oslo kommune. Eiertomt på 41 250 kvm..
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 82260484.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 658 706	1 776 092
6341 Brannalarm	79 117	47 339
6360 Renhold container	69 563	130 519
6361 Fast renhold	176 295	167 855
6362 Skadedyrutryddelse	62 307	58 826
6364 Matteleie	32 574	33 095
6392 Containerleie/tømming	161 677	140 935
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 148	2 466
Sum	**2 242 386**	**2 357 127**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	20 091	20 071
6420 Lisens Bevar HMS, vedlikehold og andre lisenser	32 107	26 738
Sum	**52 198**	**46 808**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	6 605
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	754	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 953	1 912
6552 Driftsmateriell	1 264	2 959
6583 IT-lisensavgift	23 083	66 694
Sum	**30 054**	**78 170**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	41 105 236	1 104 346
6602 Vedlikehold VVS	467 012	98 118
6603 Vedlikehold elektro	32 198	40 128
6605 Garasjeanlegg	14 184	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	9 387	4 500
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	13 657	8 388
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	375 659	62 375
6630 Egenandel forsikring	12 000	20 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	16 836
6648 Vedlikehold dører og porter	68 218	4 954
Sum	**42 097 552**	**1 359 644**

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

Note 11 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	26 550	16 729
6720 Juridisk honorar	26 094	75 531
6730 Teknisk honorar	9 650	38 553
6750 Vakthold	151 922	152 760
Sum	**214 216**	**283 573**

Note 12 - Andre kostnader

	2025	2024
7717 Aktivitetstilskudd	124 740	77 220
7718 Fellesarrangement	6 224	7 088
7719 Møter, div. styret	7 592	9 629
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	101 790
7770 Betalingskostnader	1 449	1 182
7773 Omkostninger innkreving	5 064	6 074
7790 Andre kostnader	1 341	0
7795 Husleietap	24	-172
Sum	**146 434**	**202 811**

Note 13 - Aksjer og andeler

Totalt antall aksjer i Søndre Holmlia Fritidssenter: 410 a kr 1 000 Nedskrevet til Kr 10 000
Totalt antall aksjer i Multinett AS: 20 a kr 150 Kr 3 000
Til sammen Kr 13 000

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige lån konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel i Søndre Holmlia Fritidssenter på 410 aksjer pålydende kr 1 000, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr 10 000, da aksjenes reelle verdi lå langt under pålydende.

Note 14 - Langsiktige fordringer

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

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 900	0	19 900
Sum innskutt egenkapital	**19 900**	**0**	**19 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	60 292 008	-39 385 902	20 906 106
Sum opptjent egenkapital	**60 292 008**	**-39 385 902**	**20 906 106**
Sum egenkapital	**60 311 908**	**-39 385 902**	**20 926 006**

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken**
Formål:	Grønt lån ved formål rehabilitering av blokker og rekkehus med energitiltak	Refinansiering av lån i Handelsbanken	
Lånenummer:	**15160507532**	**16369631067**	**93727000192**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2025	2014
Rentesats:	4.95 %	5.10 %	6.85 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Ny nedbetalingplan med nye forfall mottatt
Beregnet innfridd:	30.03.2055	30.06.2039	10.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	31 024 836	6 860 000	10 120 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	6 929 350
Avdrag i perioden:	238 996	316 603	6 929 350
Opptak i perioden:	47 770 291	6 860 000	0
Lånesaldo 31.12:	**47 531 295**	**6 543 397**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	60 059 307	4 621 963	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160507532	1	497 695	497 695
	11	271 685	2 988 535
	33	265 664	8 766 912
	9	263 485	2 371 365
	20	260 731	5 214 620
	18	259 066	4 663 188
	10	258 296	2 582 960
	4	251 826	1 007 304
	4	245 932	983 728
	9	243 370	2 190 330
	1	238 564	238 564
	2	235 811	471 622
	16	235 491	3 767 856
	4	227 995	911 980
	1	218 834	218 834
	1	211 467	211 467
	18	194 427	3 499 686
	20	189 430	3 788 600
	12	187 253	2 247 036
	5	181 806	909 030
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369631067	1	68 515	68 515
	11	37 401	411 411
	33	36 573	1 206 909

Langsiktig gjeld

9	36 273	326 457
20	35 893	717 860
18	35 664	641 952
10	35 558	355 580
4	34 668	138 672
4	33 856	135 424
9	33 503	301 527
1	32 842	32 842
2	32 463	64 926
16	32 419	518 704
4	31 387	125 548
1	30 126	30 126
1	29 112	29 112
18	26 766	481 788
20	26 078	521 560
12	25 778	309 336
5	25 028	125 140

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 15160507532 har første avdrag 30.03.2026 med kr 790 337	1	497 695	2 759
	11	271 685	1 506
	33	265 664	1 472
	9	263 485	1 460
	20	260 731	1 445
	18	259 066	1 436
	10	258 296	1 432
	4	251 826	1 396
	4	245 932	1 363
	9	243 370	1 349
	1	238 564	1 322
	2	235 811	1 307
	16	235 491	1 305
	4	227 995	1 264
	1	218 834	1 213
	1	211 467	1 172
	18	194 427	1 078
	20	189 430	1 050
	12	187 253	1 038
	5	181 806	1 008

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	54 074 692
Innskuddskapital	37 264 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**91 338 892**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**93 035 316**

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

Resultat og balanse med noter for Grensen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grensen Borettslag

Styreleder	Øystein Sørensen (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Mohammed Akhsay (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Beate Framdal (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Bahar Assad (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Marius Møller Solgård (sign.)	30.03.2026

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 Grensen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grensen Borettslag 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© 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: HP6JU-0Y1A2-K7SAC-SZCOG-Q0DQ8-0SHQF

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: HP6JU-0Y1A2-K7SAC-SZCOG-Q0DQ8-0SHQF

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: 51.174.xxx.xxx
2026-04-17 04:45:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HP6JU-0Y1A2-K7SAC-SZCOG-Q0DQ8-0SHQF

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.

Årsmelding 2025 - Grensen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øystein Sørensen
Nestleder, Bahar Assad
Styremedlem, Marius Møller Solgård
Styremedlem, Beate Framdal
Styremedlem, Mohammed Akhsay
Varamedlem, Frank Johansen
Varamedlem, Mohammad Ishfaq Omar
Varamedlem, El Mostafa Ettajani
Varamedlem, Paul Adrian Fernandez Haltvik
Varamedlem, Norma Perez

Styret i Grensen Borettslag består av 3 kvinner og 7 menn.

Virksomhetens art

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

Grensen Borettslag består av 199 boliger, en avlastningsbolig i regi av Oslo kommune og et næringslokale.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Grensen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82260484. 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 bolig 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.

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

Det er gjennomført Årskontroll av håndslokkere etter *NS 3910 Brannmateriell – Vedlikehold av håndslokkere*, samt kontroll av røykvarslere med bytte av batterier. Kontrollen ble utført av Sikkerhetsgruppen AS

Det er gjennomført årlig kontroll/revisjon av skadedyrtiltakene i borettslaget. Kontrollen

ble utført av Anticimex

Det er gjennomført kvartalsvise inspeksjoner av garasjene for å fjerne eventuelle farlige kjemikalier og annet som kan representere en risiko, som brennbart materialet.

Av samme årsak følges samme rutine for bodganger og sykkelboder i blokkene.

På grunn av det pågående fasade- og vedlikeholdsprosjektet har lekeplassen på Tun 1 vært avstengt, slik at lekeplasskontroll er kun gjennomført på de andre tunene.
Alle skader utbedres av Åsbråten Servicesentral, ved teamleder Eirik Pedersen, som er sertifisert for dette.

Styrets arbeid

Styret kan se tilbake på et hektisk, men spennende og lærerikt arbeidsår.

Det er i perioden blitt avholdt et konstituerende styremøte, et ekstraordinært styremøte der dagsorden var gjennomgang og godkjenning av budsjett. Videre er det avholdt ti ordinære styremøter, der totalt 136 saker er blitt behandlet.
Styret har mottatt og betjent til sammen over 1600 eposter.

Det pågående fasade- og vedlikeholdsprosjektet har vært ressurskrevende.

Prosjektets bakgrunn - kort forklart:

På grunn av borettslagets alder ble det i 2023 vedtatt å leie inn rådgivningsselskapet innen bygg og anlegg, Opak AS for å få gjennomført en tilstandsanalyse av borettslagets tekniske standard etter 40 år. På bakgrunn av rapporten ble det, på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2024, vedtatt å igangsette et omfattende fasade- og vedlikeholdsprosjekt. Bygningsingeniører fra Energiconsult AS ble leid inn for å kartlegge potensiell innsparing av energiforbruk nyttet til skifte av vinduer, dører, isolasjonen i veggene, samt nye bordkledning. Det viste seg at prosjektet hadde så høyt ENØK-potensialet, og ville imøtekomme nye EU-regler om krav til energimerking, at Enova vedtok 21.6 millioner kroner i støtte til gjennomføring av fasade- og vedlikeholdsprosjektet.
Opak AS ble med videre som prosjektledere.

Dette skal gjøres:

§ Bytte av fasader, inkludert vinduer og dører i ytterskall

§ Ny isolering av alle yttervegger

§ Tilleggsisolering av trehus og gavler på blokker

§ Nytt tak på trehus

§ Forsterking av tak på blokker på grunn av underdimensjonering fra byggetid

§ Etterisolering av loft på blokker og trehus

§ Ny isolasjon i garasjehimling

§ Brannsikring av deler av tak, som stikker utenfor fasader, i garasjer

§ Montering av solcelleanlegg på alle tak

§ Bytte av dører inn til den enkelte leilighet i blokkene

§ Montering av nytt brannvarslingsanlegg i alle leiligheter i borettslaget

§ Nye svalganger

§ Skifte råtne materialer på balkongene

I forbindelse med fasade- og vedlikeholdsprosjektet er det avholdt 24 Byggherremøter. Møtene er i henhold til NS 8407 (Norsk Standard). Dette er faste formelle møter mellom byggherre og totalentreprenør. Temaer som behandles er prosjektering, framdrift, kvalitet på utført arbeid, forpliktelser, eventuelle endringer eller avvik. På møtene er også SHA – Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø et tema, samt HMS – Helse, Miljø- og sikkerhet.

I tillegg kommer økonomi og rapportering til offentlige myndigheter der det er nødvendig, som eksempelvis Oslo bygg og plan.

Fra styret møter nestleder Bahar Assad (fast). I tillegg møter styremedlemmene Marius Solgård og Beate Framdal, samt varamedlem Frank Johansen. Siden Byggherremøtene skjer på dagtid, stiller styreleder Øystein Sørensen ved behov.

Det er også avholdt 12 arbeids- og økonomimøter, som er en samarbeidsarena for styret og Opak AS som er leid inn som prosjektledere. Det er også gjennomført en rekke befaringer i forbindelse med prosjketet.

I forbindelse med valg av farger på trehus og blokker har det vært nedsatt en fargegruppe. Når det gjelder fargene på trehusene (småhus og rekkehus) ble disse fargene presentert for bebeoerne i form av paletter – dvs flere fargenyanser som passet sammen. Denne var satt sammen av en arkitekt i samarbeid med fargegruppen. Den paletten som fikk flest stemmer gikk i grønntoner, men kontrastfarger på dører og verandaer.

Valg av Steniplater på blokkene ga helt andre utfordringene siden produsent av valgte plater, Swisspearl, kommer i et svært begrenset fargeutvalg. Fargegruppen i samhandling med arkitekten kom frem til en fargekombinasjon som skal gjenspeile paletten som ble valgt for trehusene.
Resultatet ble vist frem på Styrekontoret, slik at de som ønsket det kunne komme for å se på fargevalg og fargekombinasjoner for å kunne melde tilbake hvilket alternativ de gikk for.

ØVRIG DRIFT

Styret har delt ut velkomstbrev og blomster til alle som har flyttet inn etter fjorårets generalforsamling.

En dugnad godt oppmøte, grilling og servering.

Forsikringssaker, i hovedsak lekkasje som brudd på rør, og brudd på rør i en kulvert. I det første tilfellet, som var i Gjestehuset på Tun 2 ble det også skiftet et rørstykke som gikk i garasjeanlegget under Grensestien 24, 25 og 26.

Grunnet konstruksjonsfeil som er gjort under gjenoppbygging etter brannen i Grensestien 12, er et bad blitt totalrenovert og dette er en skade som ikke dekkes av forsikringsselskapet.

Etter en grundig vurdering er det inngått kontrakt med ny leverandør av lading for el-biler.

Det er også utviklet ny nettside etter tilbakemeldinger fra andelseiere og bebeoere at man ønsket seg nettsiden som var lettere og mere intuitiv i bruk. Styret vil fortsette å utvikle siden med tanke på folks behov.

ØKONOMI

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

Årets årsregnskap viser et underskudd med kroner: NOK -39 385 902.- Underskuddet er knyttet til utgifter til det pågående fasade- og vedlikeholdsprosjektet, som for 2025 hadde en kostnad på NOK 41 105 236.- Disse kostnadene er dekket med låneopptak i henhold til vedtak i Ekstraordinær Generalforsamling avholdt 5. november 2024. Driftsresultat for 2025 hvor kostnader til prosjektet trekkes ut utgjør derfor et overskudd på NOK 1 719 334.- Disponible midler utgjør derfor ved utløpet av for året kroner: NOK

12 575 655.-

Med unntak av økningen som følge av fasade- og vedlikeholdsprosjektet har styret valgt å øke felleskostnadene i henhold til den øvrige prisøkningen i samfunnet: Kommunale avgifter, forsikringer, samt varer og tjenester.

Styret vedtok å inngå avtaler om Norgespris på både fjernvarme og felles-strøm da ordningen ble tilgjengelig. Ordningen ble først tilgjengelig fra 1. oktober 2025, så det er for lite grunnlag for å si hvilken faktisk effekt dette får for energiregningen til borettslaget gjennom et helt år, men vi ser at de i energikrevende månedene i vinter har ordningen gitt betydelig besparelser.

Salg av leiligheter i perioden:

TUN 1:

Grensestien 9A (to-roms) er solgt for 3 400 000 kroner
Grensestien 9C (3-roms) er solgt for 3 570 000 kroner
Grensestien 10D (3-roms) er solgt for 4 000 000 kroner
Grensestien 2 (3-roms) er solgt for 3 580 000 kroner

TUN 2:

Grensestien 13A (4-roms) er solgt for 3 600 000 kroner
Grensestien 15C (4-roms) er solgt for 373 000 kroner
Grensestien 18B (3-roms) er solgt for 3 950 000 kroner
Grensestien 24 (2-roms) er solgt for 3 260 000 krone

TUN 3: Ingen

TUN 4:

Grensestien 50 (2-roms) er solgt for 3 200 000 kroner
Grensestien 50 (4-roms) er solgt for 4 200 000 kroner
Grensestien 49 (2-roms) er solgt for 2 575 000 kroner

Det betyr at kvadratmeterprisen spenner seg fra under 40 000 kroner og oppover til rundt 55 000 kroner. Fortsatt er det to-romsleilighetene som ligger høyest i kvadratmeterpris.

BOMILJØET

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

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

Det er utviklet samme regler for bruk av Fellesen som for Gjestehuset, men med hensiktsmessige justeringer. Alle som vil benytte seg av Fellesen eller Gjestehuset forplikter seg gjennom å signere utlånskontrakt til å stå ansvarlig for at utlånsreglene blir fulgt, og at det påhviler et erstatningsansvar ved eventuelle skader/ødeleggelser.

GRØNTGRUPPER OG TUNKONTAKTER

Det er igjen opprettet tunkontakter, og disse er fordelt på styremedlemmer og varamedlemmer, da dette er en fin måte og holde kontakt med beboerne på, samt at tunkontakten har forankring i styret.

INFORMASJON

Informasjon til beboerne sendes ut på flere måter, blant annet gjennom kvartalsvise nyhetbrev fra styret, eventuelt informasjonsskriv når dette er aktuelt. Både nyhetsbrev og informasjonsskriv legges i samtlige postkasser. I tillegg legges det også ut informasjon og på nettsiden www.grensestien.no. Her er det også lagt ut viktig og nyttig informasjon for alle som bor her.

Borettslaget har også en egen Facebook-side. Hensikten med denne er primært at beboere har en felles plattform for glede og nytte, og er ikke ment å være en side som kun brukes av styret.

VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTER

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

Åsbråten Servicesentral har som mål og levere effektive tjenester.

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

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

TRAPPEVASK

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

STYREKONTOR

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

Utenom styrekontorets åpningstider ytes det service til andelseiere/beboere, som spenner seg fra å skrive ut gjesteparkeringstillatelser/ elektronisk registrering av gjestende biler, hjelp til ladestasjoner, varsling til Servicesentralen om hendelser.

Styret håndterer løpende henvendelser som kommer inn via styretelefonen og meldinger på Facebook, i tillegg til eposter.

Styretelefonen (944 46 657) betjenes fra mandag til fredag i tidsrommet fra kl.17:00 til kl. 20:00.

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

BARNE-OG UNGDOMSSENTERET PÅ HOLMLIA – BUSH

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

I likhet med andre frivillige organisasjoner opplever også BUSH å bli rammet av budsjett kutt i bydelen. Takket være støtte fra Hans Herman Horns stiftelse og Oslo kommune har man nå et samarbeid som sikrer den videre driften de nærmeste årene.

BUSH har et variert og godt tilbud til barn og ung, som spenne seg fra leksehjelp til varm mat og spennende aktiviteteri som gir unge muligheten til å utrykke seg kreativt.

For ett medlemsgebyr på kr 50,- per kalenderår (uendret siden 1990), har fritidsklubb medlemmer tilgang til alle våre aktiviteter under åpningstiden. Medlemskapet inkluderer også medlemskap i Åsbråten idrettslag. Vi synes at det er viktig at alle ungdom og barn får mulighet til å delta på aktiviteter uten at økonomi skal være en hindring.»

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

MULTINETT AS

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

Multinett har ett snart ett år med forhandlinger lyktes i å bli enige med Telia om veien videre i den nye avtalen. Styret har nå inngått avtale med Multinett/Telia om pakken Flex pluss (a kr 499 per enhet pr måned). Avtalen innebærer utskifting av det gamle signalnettet (koaksialkabler) til fiberkabel, mot en bindingstid på 60 måneder. Avtalen gjelder fra 1/5-26, og utbyggingen av fibernettet vil skje fram mot høsten 2026

Styreleder representerer borettslaget i Multinetts Generlaforsamling

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2026

4-2 Regler for bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, dersom bruksoverlatingen overskrider 30 døgn i løpet av et år.

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

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for en periode av inntil tre år.

- Andelseieren er en juridisk person. ~~I slike tilfeller skal Styret holdes informert om hvem som bor i boligen.~~

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Midlertidig defineres her som en periode som ikke overskrider tre år.

- 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.

Ved bruksoverlating skal navn og kontaktopplysninger på den som andelen er bruksoverlatt til, samt andre i dens husstand, registreres hos styret på den måte som styret til enhver tid bestemmer. Andelseier er pliktig til å sørge for at disse opplysningene til enhver tid er gyldige.

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

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

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

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Ved utskifting av deler av ventilasjonssystem inne i leilighet, må det benyttes apparat/ vifte som er tilpasset anlegget.

Styret kan gi spesifiserte opplysninger om disse kravene.

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 Mandag 11.05.2026.

> 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 ordinær generalforsamling i Grensen Borettslag
13.05.2025 kl. 18:00 - Storstua i Grensestien 23.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: El Mostafa Ettajani

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 34
Antall fremlagte fullmakter: 6
Totalt: 40

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar på kr. 631.324,- godkjennes
Honorar til valgkomiteen på kr 3000,- godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 631.324,- og honorar til valgkomiteen på kr 3.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Forslag til endring av Regler for dyrehold - Grensen borettslag

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber Styret om å innarbeide i Regler for dyrehold - Grensen borettslag, følgende endring/tillegg:
"Med katt menes innekatt, dvs. katt som primært holdes innendørs og som ikke har naturlig behov for å være ute".

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Forslag om takterrasse – Skap et felles rom for liv, glede og verdier

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber Styret utrede mulighet for takterrasse som beskrevet, og legge frem resultatet for Generalforsamlingen for votering når utredingen er gjennomført.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Bahar Assad for 2 år.
Valgt ble: Marius Møller Solgård for 2 år.
Valgt ble: Beate Framdal for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Paul Adrian Fernandez Haltvik for 1 år.
Valgt ble: Frank Johansen for 1 år.
Valgt ble: Mohammad Ishfaq Omar for 1 år.
Valgt ble: Norma Perez for 1 år.
Valgt ble: El Mostafa Ettajani for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Hamza Al Zubaidi, Caesar Carl Christian Qvennerstedt og Zinat Ara for 1 år.

Møtet hevet: 19:20

Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:

Styreleder, Øystein Sørensen (2024-2026)
Styremedlem, Bahar Assad (2025-2027)
Styremedlem, Marius Møller Solgård (2025-2027)
Styremedlem, Beate Framdal (2025-2027)
Styremedlem, Mohammed Akhsay (2024-2026)
Varamedlem, Norma Perez (2025-2026)
Varamedlem, Frank Johansen (2025-2026)
Varamedlem, El Mostafa Ettajani (2025-2026)
Varamedlem, Mohammad Ishfaq Omar ((2025-2026)
Varamedlem, Paul Adrian Fernandez Haltvik (2025-2026)

Protokoll for Grensen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	El mostafa Ettajani (sign.)	14.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grensen Borettslag mandag 11.05.2026 kl. 18:00 - Storstua i Grensestien 23.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hamza Al Zubaidi

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 29

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 36

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt. Innholdet i årsmeldingen skal avspeile regnskapet.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak:

Styrehonorar på kr. 648.000,- godkjennes

Honorar til valgkomiteen på kr 3300,- godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 648.000,- ble godkjent

Honorar til valgkomiteen på kr 3300,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av Vedtektene punkt 4-2

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 4-2 endres til følgende tekst:

4-2 Regler for bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, dersom bruksoverlatingen overskrider 30 døgn i løpet av et år.

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

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for en periode av inntil tre år.

- Andelseieren er en juridisk person.

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Midlertidig defineres her som en periode som ikke overskrider tre år.

- 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.

Ved bruksoverlating skal navn og kontaktopplysninger på den som andelen er bruksoverlatt til, samt andre i dens husstand, registreres hos styret på den måte som styret til enhver tid bestemmer. Andelseier er pliktig til å sørge for at disse opplysningene til enhver tid er gyldige.

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Endring av Vedtektene punkt 5-1 (2)

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 5-1 (2) endres til følgende tekst:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

- rør med unntak av rør inne i vegg eller kanal,

- stoppekraner med unntak av stoppekraner inne i vegg eller kanal,

- sikringsskap inne i leiligheter, sikringer/sikringsholdere, ledninger med tilbehør og varmekabler,

- del av ventilasjonssystem inne i leilighet.

- inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater,

- tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplate,

- skillevegger, listverk,

- skap, benker,

- innvendige dører med karmer

Ved utskifting av deler av ventilasjonssystem inne i leilighet, må det benyttes apparat/ vifte som er tilpasset anlegget.

Styret kan gi spesifiserte opplysninger om disse kravene.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.3 Nytt punkt i Vedtektene som punkt 6-5

Forslag til vedtak:

6-5 Montering av markiser, kabler, katteluker etc

Dersom andelseier monterer noe som krever gjennomføring gjennom vegg/ fuktsperre, må dette tettes på en fagmessig måte, samt dokumenteres. Dokumentasjon skal forevises styret.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Sørensen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mohammed Akhsay for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Norma Perez for 1 år.

Valgt ble: Paul Adrian Fernandez Haltvik for 1 år.

Valgt ble: Frank Johansen for 1 år.

Valgt ble: Mohammad Ishfaq Omar for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Ikke valgt

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Caesar Carl Christian Qvennerstedt, Hamza Al Zubaidi og Anita Gråberget for 1 år

Protokoll for Grensen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	12.05.2026
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Hamza Al Zubaidi (sign.)	12.05.2026

TRAFIKK- OG PARKERINGSBESTEMMELSER

GRENSEN BORETTSLAG

Disse trafikk- og parkeringsbestemmelsene er utarbeidet av styret for Grensen borettslag og vedtatt i styremøte 7/3-22 med gyldighet fra 1/4-22

1 GENERELT

1-1 FORMÅL

Trafikk- og parkeringsbestemmelsene regulerer parkering og kjøring på Grensen borettslags område. Bestemmelsene skal gjøre det enkelt for beboere og deres gjester å finne parkeringsplass og samtidig gjøre bomiljøet sikrere og mer miljøvennlig ved å hindre unødig kjøring og parkering inne i boområdet.

1-2 GYLDIGHET

(1) Disse bestemmelser er gitt av styret med hjemmel i Vedtekter for Grensen borettslag og har dermed gyldighet på samme måte som vedtekter. Gjentatte eller grove brudd på bestemmelsene vil kunne bli vurdert som mislighold av andel.

(2) Bestemmelsene gjelder for alle borettslagets andelseiere og deres husstand, leietakere (tidligere kalt fremleietakere) og deres husstand, samt gjester i laget. De som mottar besøk har ansvar for å orientere sine gjester om reglene.

(3) Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon fra reglementet.

1-3 DEFINISJONER

Grensen borettslag omfatter i denne sammenhengen hele lagets eiendom, dvs, alle adresser i Grensestien med unntak av Grendehus vest (Servicesentralen) med adresse Grensestien 23. (se kart)

Parkeringsområdet omfatter:

- den offentlige innkjøringen til Grensestien fra Nordåsveien
- gjesteparkeringen og faste utleide plasser langs bakken opp fra Nordåsveien.
- oppmerkede plasser i området mellom blokkene med adresse Grensestien 51-52 og Grensestien 24-26

Boområdet er det indre området innenfor bommene, som er avgrenset på følgende måte:

- innkjøringen fra parkeringsområdet ned til blokka med adresse Grensestien 1 (Tun 1)
- innkjøringen fra parkeringsområdet opp mellom huset med adresse Grensestien 12 og blokka med adresse Grensestien 24-26 (Tun 2)
- innkjøringen fra parkeringsområdet langs baksiden av blokka med adresse Grensestien 51 og 52 (Tun 2, 3 og 4)
- alle gang- og sykkelveier til Grensen borettslag fra den kommunale gang- og sykkelveien mellom Grensen og Åsbråten borettslag

1-4 ORIENTERINGS- OG OPPLYSNINGSSKILTER

Det er satt opp skilter som orienterer om disse bestemmelsene ved innkjøringen til Grensen borettslag og ved alle lovlige innkjøringer fra parkeringsområdet inn til boområdet. Disse skiltene er ment som orienterings- og opplysningsskilter, de inneholder ikke uttømmende regler og det er alltid Trafikk- og parkeringsbestemmelsene som gjelder.

2 PARKERINGSREGLEMENT

2-1 PARKERINGSKONTROLL

(1) Parkeringskontrollen i Grensen borettslag utføres iht. privatrettslige regler.

(2) Håndhevelse av trafikk- og parkeringsbestemmelsene er satt bort til eksternt firma, se egen informasjon. Dette firmaet har ansvar for all praktisk håndtering av reglementet iht. inngått avtale mellom firmaet og Grensen borettslag

(3) Overtredelse av bestemmelsene kan/ vil medføre:
- ileggelse av kontrollavgift,
- borttauing av kjøretøy for eiers regning og risiko.

(4) Parkeringskontrollen utøves basert på bilens registreringsnummer. Det betyr at dersom bilen i følge Biltilsynets offentlige register (AUTOSYS) er registrert på adresse i Grensestien, hører den pr definisjon hjemme i laget selv om den disponeres av andres om ikke bor ilaget.

2-2 PARKERINGSPLASSER

Det er 3 typer parkeringsplasser i Grensen borettslag:

(A) Uteplasser i oppmerkede felt. Disse er igjen delt inn i:
- faste reserverte plasser; se punkt 2-6
- gjesteplasser
- parkeringsplass som er skiltet og merket for forflytningshemmede gjester med gyldig parkeringsbevis for å bruke slik parkering utstedt av hjemkommune.

Uteplassene fordeles mellom faste utleide plasser og gjesteplasser på den måten som styret finner at det er behov for til enhver tid.

(B) 161 reserverte plasser inne i garasjehus fordelt på fire fellesgarasjer. Se punkt 2-7

(C) 4 parkeringsplasser for lading av el-bil. Se punkt 2-8, 2-9 og 2-10:
- 3 av plassene er reservert beboere som leier uteplass, eller står på venteliste for å leie uteplass, og ikke har adgang til privat ladeboks. Plassene kan kun benyttes under aktiv lading av el-bil.
- 1 plass er åpen for gjester i borettslaget. Plassen kan kun benyttes under aktiv lading av el-bil.

2-3 GENERELLE PARKERINGSBESTEMMELSER

(1) Parkeringsplassene i borettslaget skal kun benyttes av beboerne og deres gjester

(2) Utleie av uteplasser håndteres av styret og skal prioriteres til de husstander som ikke har garasjeplass eller annen plass fra før. Det er ikke anledning til å leie mer en en uteplass pr leilighet. Søknad om leie av slik plass sendes til styret, og saken vil bli behandlet når det blir en ledig plass. Prisen for leie av slik plass fastsettes av styret og leien betales på samme giro som den månedlige innbetaling av felles- og fyringsutgifter.

(3) Det er ikke tillat å parkere vare-, camping- og båthengere eller lignende, eller uregistrerte kjøretøyer på borettslagets parkeringsplasser. Personlige kjøretøyer med totalvekt over 3500 kg kan kun parkeres etter spesiell tillatelse fra styret. Parkering i strid med denne bestemmelsen vil medføre umiddelbar ilegging av kontrollavgift. Videre vil det medføre fjerning for eiers kostnad og risiko dersom parkering/ hensetting ikke opphører umiddelbart etter ilagt kontrollavgift.

(4) Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede/ anviste plasser. Parkering i strid med denne bestemmelsen vil medføre umiddelbar ilegging av kontrollavgift. Videre kan det medføre fjerning for eiers kostnad og risiko dersom parkering/ hensetting ikke opphører umiddelbart etter ilagt kontrollavgift.

(5) Ved parkering skal det alltid tas hensyn til de som benytter nærliggende plasser ved at kjøretøyet alltid parkeres mest mulig midt på den oppmerkede plassen og godt inntil vegg eller annen avgrensing av plassen.

(6) Det er ikke tillatt å utføre vask av bil, oljeskift eller andre større arbeider på kjøretøy inne i garasjeanlegget eller på borettslagets område for øvrig. Hjulskift, lyspæreskift og andre mindre arbeider som ikke medfører fare for tilgrising eller er til sjenanse for andre beboere er tillatt.

2-4 PARKERINGSPLASSER RESERVERT FOR FORFLYTNINGSHEMMEDE

En plass skiltet og merket for forflytningshemmede skal kun benyttes av gjester med gyldig parkeringsbevis for å bruke slik parkering utstedt av hjemkommune.

2-5 GJESTEPARKERINGEN

(1) Gjester tillates parkering i inntil 1 - ett – døgn på oppmerket gjesteparkering uavhengig av om bilen har vært brukt eller flyttet i mellomtiden.

(2) Gjester som av ulike årsaker må parkere over et tidsrom ut over 1 døgn må i god tid før parkeringen starter skaffe egen parkeringstillatelse for vår gjesteparkering. Dette kan fås ved andelseiers/beboers henvendelse til Styret (styret@grensestien.no). Det må påregnes noe saksbehandlingstid. Slik tillatelse gis normalt ikke for et tidsrom utover 14 dager.

(3) Det tillates ikke parkering for gjester/ beboere fra nærliggende borettslag på våre gjesteparkeringsplasser. Med nærliggende borettslag menes borettslagene Vestskrenten, Åsbråten, Dyretråkket og Bertramjordet.

2-6 RESERVERTE PLASSER UTENDØRS

(1) Beboer som leier reservert utendørs parkeringsplass har ikke lov å la andre disponere plassen, den skal kun brukes av beboeren eller dens familie boende i borettslaget.

(2) Beboer som leier reservert utendørs parkeringsplass kan anmode parkeringsselskapet om assistanse dersom fremmed bil er parkert på den reserverte plassen. Dette håndheves ved ilegging av kontrollavgift, same eventuelt borttauing ved behov etter samtykke fra styret i hvert enkelt tilfelle. Beboer som rekvirerer slik håndheving skal legitimere seg og dokumentere sitt leieforhold til den aktuelle plassen overfor parkeringsselskapet før kontrollavgift ilegges.

(3) Den som disponerer reservert plass utendørs plikter å holde plassen ryddig. Dersom det ikke skjer, vil plassen bli ryddet på leietakers kostnad og risiko. Dersom forholdet gjentar seg vil styret kunne si opp leieforholdet med øyeblikkelig virkning.

2-7 RESERVERTE PLASSER I GARASJEANLEGGENE

(1) Det er tillatt å leie ut reservert innendørs garasjeplass, men kontaktopplysninger på leietaker må meldes styret. Slik leieavtale inngås direkte mellom utleier og leietaker. Ved utleie av innendørs garasjeplass har andelseier ansvaret for at borettslagets trafikk- og parkeringsbestemmelser overholdes av leietaker.

(2) Reserverte plasser i garasjeanleggene er unntatt fra de generelle reglene gitt i punkt 2-3 (3) ved at det tillates å parkere vare-, camping- og båthenger samt uregistrerte kjøretøyer dersom det ikke er til hinder for annen parkering, er i strid med andre av borettslagets reglementer eller gjeldende offentlige lover og forskrifter, eller medfører forurensningsfare eller forsøpling.

(3) I tillegg til kjøretøy er det kun tillatt å oppbevare takgrind/ skiboks/ skistativ og ett sett dekk på reservert innendørs garasjeplass. Alt annet ryddes vekk for eiers regning og risiko etter forutgående varsel med kort frist. Bruk av plassen i strid med dette punkt kan utløse erstatningskrav ved f.eks. brann. Gjenstander som oppbevares på garasjeplass skal plasseres ved kortside mot vegg.

(4) Ved rengjøring av garasjeanleggene kan bruker bli bedt om å frigjøre parkeringsplassene – både biler og annet som oppbevares der – mens rengjøring pågår. Etterkommes ikke slik anmodning fra styret iht. gitte frister ilegges kontrollavgift og kjøretøy og gjenstander fjernes for eiers regning og risiko, men fjernes ikke fra borettslaget.

2-8 LADING AV EL-BIL VED RESERVERTE PLASSER I GARASJEANLEGGENE

Grensen borettslag har lagt inn infrastruktur for etablering av private ladebokser ved reserverte plasser i garasjeanleggene.

(1) Det er kun tillatt å benytte seg av leverandør av ladebokser/ montør som er vedtatt av styret. Kostnader til etablering dekkes av beboer.

(2) Kostnader for lading dekkes av bruker, og tariff er gjenstand for regulering iht. variable strømpriser og andre kostnader. Regulering foretas med minst en måneds varsel.

(3) Tilgjengelig ladekapasitet reguleres dynamisk i forhold til antall påkoblede brukere i ladeanlegget, samt annen strømbruk ellers i blokken. Annen strømbruk i blokken prioriteres.

(4) Det kan innføres perioder på døgnet hvor lading ikke er tilgjengelig, f.eks. ved «rushtid».

(5) Styret vedtar retningslinjer ved behov for service eller support av ladebokser/ ladeanlegg.

2-9 LADING AV EL-BIL VED UTEPLASSER

Det er etablert 3 ladeplasser reservert for beboere som leier uteplasser, eller står på venteliste for å leie uteplass.

(1) Kostnader for lading dekkes av bruker, og tariff er gjenstand for regulering iht. variable strømpriser og andre kostnader. Regulering foretas med minst en måneds varsel.

(2) Tilgjengelig ladekapasitet reguleres dynamisk i forhold til antall påkoblede brukere i ladeanlegget.

(3) Det kan innføres perioder på døgnet hvor lading ikke er tilgjengelig, f.eks. ved «rushtid».

(4) Styret vedtar retningslinjer ved behov for service eller support av ladebokser/ ladeanlegg.

2-10 LADING AV EL-BIL FOR GJESTER

Det er etablert 1 ladeplass for gjester i borettslaget.

(1) Kostnader for lading dekkes av bruker, og tariff er gjenstand for regulering iht. variable strømpriser og andre kostnader. Regulering foretas med minst en måneds varsel.

(2) Tilgjengelig ladekapasitet reguleres dynamisk i forhold til antall påkoblede brukere i ladeanlegget.

(3) Det kan innføres perioder på døgnet hvor lading ikke er tilgjengelig, f.eks. ved «rushtid».

(4) Styret vedtar retningslinjer ved behov for service eller support av ladebokser/ ladeanlegg.

3 TRAFFIKKBESTEMMELSER

3-1 GENERELLE TRAFFIKKBESTEMMELSER

(1) All kjøring med motorkjøretøyer, med unntak som angitt under punkt 3-2, inne i boområdet er forbudt.

(2) Det påligger alle kjørende å ta tilbørlig hensyn til andre trafikanter og spesielt lekende barn. All kjøring med motorkjøretøyer inne i boområdet skal skje med «gangfart»

(3) Drosjebiler skal ikke bestilles for henting/ bringing inne i boområdet, med unntak som angitt under punkt 3-2

(4) Kjøring eller parkering på grøntområde eller andre arealer utenfor asfaltert område er ikke tillatt, selv om det er ens «egen» plen det er snakk om.

3-2 TILLATT NØDVENDIG KJØRING I BOOMRÅDET

(1) Syketransport, transport av bevegelses- eller funksjonshemmede, renovasjon, nødvendig vedlikeholdsarbeid, parkeringskontroll samt nødvendig transport av tyngre gods inne i boområdet er tillatt

(2) For håndverksbiler gjelder følgende unntak
a) Det tillates parkering dag og kveld for legitimerte/ uniformerte håndverksbiler under aktiv utførelse av tjenester i området.

b) Fører av håndverksbil skal så vidt mulig gjøre tidsbegrenset avtale med parkeringsselskapet og om ønskelig kunne vise til parkeringstillatelse og/ eller oppdragsordre gitt av Åsbråten servicesentral eller styret i Grensen borettslag.

c) Generelt unntak fra plikten til å inngå forutgående avtale som nevnt over gis dersom det er snakk om utrykking i forbindelse med akutte skader eller lignende.

d) Parkering må uansett så langt det er mulig ikke være til unødig hinder for annen ferdsel.

(3) Det gis generelt mulighet til nødvendig kjøring for av- og pålessing i inntil 10 minutter. For beboere med gyldig handicap-bevis gjelder tilsvarende i inntil 30 minutter.

(4) Under inn- og utflytting i leiligheter er det anledning til å gjøre en tidsbegrenset avtale med parkeringsselskapet dersom privatbiler benyttes og det trengs lengre tid enn 10 minutter til av- og pålessing.

4 GYLDIGHET

Bestemmelsene erstatter tidligere utgitte trafikk. Og parkeringsbestemmelser og gjelder inntil nye bestemmelser er utarbeidet av styret og meddelt beboerne.

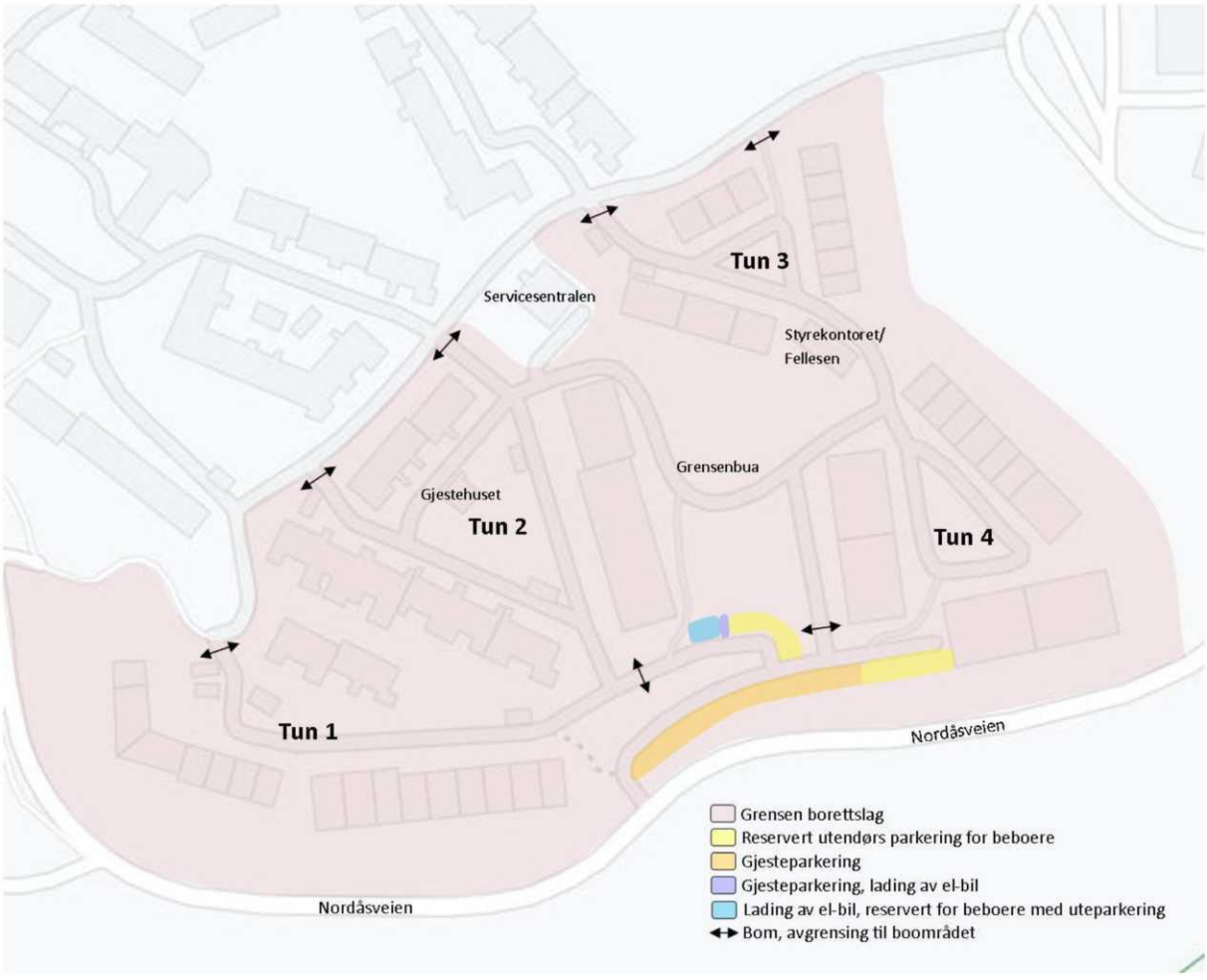
5 ENDRINGSLOGG

Endringsloggen viser vesentlige endringer i nye utgaver av reglementet.

Dato	Kapittel	Endring	Bakgrunn
01.07.2011	2-5 (1)	Tiden for parkering på gjesteparkering før brukeren må ta kontakt med vaktselskapet endres fra 3 til 1 døgn. Parkeringsbevis kan fås ved henvendelse til Åsbråten Servicesentral	Dette er vanlig praksis hos nytt parkeringsselskap.
01.04.2022	Hele dokumentet 2-8, 2-9 og 2-10	Generelle justeringer. Innføring av reglement rundt lading av el-biler.	Revisjon Installering av infrastruktur for lading av el-bil.
06.02.2023	2-2 (C) og 2-9	Generell justering: Tilføyd «..eller står på venteliste for å leie uteplass.»	Presisering av hvem som har adgang.

6 VEDLEGG

Vedlegg 1. Skisse over område med inntegnet grenser ved innkjøring til boområdet, samt skravert parkeringsområde. NB! Ikke nøyaktige mål.



enova

Energiattest



Adresse	
Grensestien 13D, 1251 OSLO	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347057**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80929471**
Gårdsnummer **191**	Bruksnummer **83**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
137,36

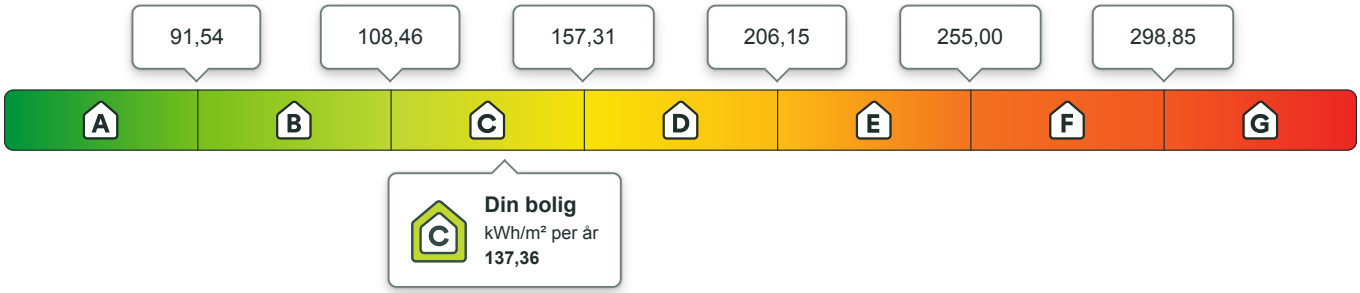
Grensestien 13D, 1251 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 465,06	**137,36**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Grensestien 13D, 1251 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Grensestien 13D, 1251 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Oslo kommune. Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sean



Grensen Borettslag
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Ferdigattest - Grensestien 12

Denne forsiden er automatisk generert. Brevet starter på neste side.

47 - 64791f49-33d8-4d54-a136-5d86003ff1c0 s 1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MOTTATT
2 JUNI 2015

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201309661-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 09.04.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSESTIEN 12	Eiendom:	191/83
Tiltakshaver:	Grensen Borettslag	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret GASA AS	Adresse:	Møllergata 12, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Gjenoppbygging etter brann

FERDIGATTEST - GRENSESTIEN 12

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 06.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.04.2015 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
Grensen Borettslag, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, wiggo@ahw.no

47 - 84791f49-33d8-4d54-a136-5d86003ff1c0 s 3

GRENSEN BORETTSLAG

Vedtekter

for

Grensen borettslag Org. nr. 948 310 538,

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 15. februar 2006, med senere endringer og sist i ordinær generalforsamling 11. mai 2026.

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

Kapittel	Dato for endring	Beskrivelse av endring
Hele	15-02-2005	Vedtatt i ordinær generalforsamling etter ny lov om burettslag trådte i kraft 15. august 2005
10-1 (1)	19—04-2010, ordinær generalforsamling	Endring vedtatt i ordinær generalforsamling: «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av èn styreleder og fire andre medlemmer og minst tre varamedlemmer»
5-1 (10)	29-04-2014, ordinær generalforsamling	Nytt punkt, vedtatt i ordinær generalforsamling: «Andelseier som har tremmegulv på terrassen skal vedlikeholde dette gulvet. Vedlikeholdet består i å vaske samt påføre beis eller treolje 1 gang pr. aå. Tremmegulvet bør også løftes opp for å rengjøre membranen under med vann eller kosting hver vår og høst».
6-4	02-05-2016, ordinær generalforsamling	Andelseier har, etter skriftlig søknad til styret, adgang til å montere gasskomfyr i boligen. Følgende regler gjelder for dette: • Max 20 kg gass i hver boenhet. • Gasskomfyren monteres og installeres av autorisert montør. • Service og vedlikehold utføres av bruker i hht produktbeskrivelsen. • Gassalarm med sirene skal monteres. • Innendørs slange kan maksimalt være1,5 m lang og skiftes ut minst hvert tredje år. • Oppbevaring av gass under bakkenivå er ikke tillatt.
5-1	10-06-2021, ordinær generalforsamling	Nytt punkt 5-1 (7), a-j: «Krav til andelseier i forbindelse med oppussing/ rehabilitering av bad og våtrom»
4-2 (1) 4-2 (2) 5-1 (2) 6-5	11-06-2026, ordinær generalforsamling	Tilpassing til lovverket om korttids bruksoverlating. Midlertidig defineres som 3 år. Krav om registrering av den som boligen er bruksoverlatt til, samt andre i dens husstand, Krav om apparat/ vifte som er tilpasset ventilasjonssystem inne i leilighet Nytt punkt 6-5 «Montering av markiser, kabler, katteluker etc"

Innhold **side**

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER 6
1-1 Formål 5
1-2 Forretningskontor, tilknytningsforhold og forretningsførsel 5
2 ANDELER OG ANDELSEIERE 5
2-1 Andeler og andelseiere 5
2-2 Sameie i andel 5
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier 5
3 FORKJØPSRETT 6
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett 6
3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende 6
3-3 Nærmere om forkjøpsretten 6
4 BORETT OG BRUKSOVERLATING 6
4-1 Boretten 6
4-2 Bruksoverlating 7
5 VEDLIKEHOLD 7
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt 7
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt 9
6 ADGANG TIL Å ETABLERE HAGEANLEGG, TERRASSE ELLER ANDRE INSTALLASJONER 10
6-1 Privat hageparsell/uteplass/terrasse 10
6-2 Andre byggverk og installasjoner i hage 10
6-3 Fliser på betongstøp 10
6-4 Montering av gasskomfyr på kjøkken 10
6-5 Montering av markiser, kabler, katteluker etc 11
7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE 11
7-1 Mislighold 11
7-2 Pålegg om salg 11
7-3 Fravikelse 11
8 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET 11
8-1 Felleskostnader 11
8-2 Borettslagets pantesikkerhet 11
9 SIKRING OG OVERVÅKING AV FELLESAREALER 11
9-1 Overvåking med TV-kamera 11
9-2 Innleid vakttjeneste 12
10 STYRET OG DETS VEDTAK 12
10-1 Styret 12

10-2 Styrets oppgaver 12
10-3 Styrets vedtak 12
10-4 Representasjon og fullmakt 13
11 GENERALFORSAMLINGEN 13
11-1 Myndighet 13
11-2 Tidspunkt for generalforsamling 13
11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling 13
11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 13
11-5 Møteledelse og protokoll 13
11-6 Stemmerett og fullmakt 14
11-7 Vedtak på generalforsamlingen 14
12 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN 14
12-1 Inhabilitet 14
12-2 Taushetsplikt 14
12-3 Mindretallsvern 14
13 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE 14
13-1 Vedtektsendringer 14
13-2 Forholdet til borettslovene 15

INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, tilknytningsforhold og forretningsførsel

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

(3) Styret velger forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100,-.

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, dersom bruksoverlatingen overskrider 30 døgn i løpet av et år.

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

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for en periode av inntil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Midlertidig defineres her som en periode som ikke overskrider tre år.
- 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.

Ved bruksoverlating skal navn og kontaktopplysninger på den som andelen er bruksoverlatt til, samt andre i dens husstand, registreres hos styret på den måte som styret til enhver tid bestemmer. Andelseier er pliktig til å sørge for at disse opplysningene til enhver tid er gyldige.

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

- vinduer,

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

Ved utskifting av deler av ventilasjonssystem inne i leilighet, må det benyttes apparat/ vifte som er tilpasset anlegget.

Styret kan gi spesifiserte opplysninger om disse kravene.

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

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

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

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

(7) Krav til andelseier i forbindelse med oppussing/ rehabilitering av bad og våtrom:

a) Andelseier må dokumentere at alle arbeidene er utført av godkjent entreprenør med offentlig ansvarsrett.
b) Alle utførelser skal være iht våtromsnormer, teknisk forskrift og Norsk standard.
c) Kopi av FDV dokumentasjon skal leveres borettslagstyret etter utførelse.
d) Borettslaget skal varsles. Signert retningsdokument, tegning(er) og beskrivelse skal gjennomgås før arbeidene igangsettes.
e) Eksisterende sluk skal byttes til godkjent type for membran - med klemring.
f) Vannlåsen skal være uttagbar - ikke hjelpesluk. Det skal være mulig å utføre inspeksjon og rehabilitering ved bruk av f.eks. epoxy strømpe.

g) Alle avgreninger fra stoppekran skal være utført i rør i rør system (Pex) med fordelerskap med drenering til sluk, eller være synlige.
h) For senere anledning til rehabilitering av fellesledninger må tilgang til vertikale avløp og vannrør være som før rehabilitering.
i) Ved montering av vegghengt WC med innebygget sisterne skal drenering til sluk være iht regelverket. WC kan ikke forankres i lettvegg. Synlig stoppekran skal monteres.
j) Borettslaget krever en såkalt 3.partskontroll der det er nødvendig, blant annet på membran.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Borettslaget skal holde vedlike:

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget – eller den borettslaget bestemmer – kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til

unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Andelseier skal ha melding i rimelig tid før det foretas tiltak som her nevnt.

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

6 ADGANG TIL Å ETABLERE HAGEANLEGG, TERRASSE ELLER ANDRE INSTALLASJONER

6-1 Privat hageparsell/uteplass/terrasse

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

6-2 Andre byggverk og installasjoner i hage

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

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

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

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

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

6-3 Fliser på betongstøp

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

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

6-4 Montering av gasskomfyr på kjøkken

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

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

6-5 Montering av markiser, kabler, katteluker etc

Dersom andelseier monterer noe som krever gjennomføring gjennom vegg/ fuktsperre, må dette tettes på en fagmessig måte, samt dokumenteres. Dokumentasjon skal forevises styret.

7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

9 SIKRING OG OVERVÅKING AV FELLESAREALER

9-1 Overvåking med TV-kamera

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

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

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

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

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

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

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

9-2 Innleid vakttjeneste

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

10 STYRET OG DETS VEDTAK

10-1 Styret

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

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

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

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

10-2 Styrets oppgaver

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

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

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

10-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. Lov om Burettslag § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

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

11 GENERALFORSAMLINGEN

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

11-5 Møteledelse og protokoll

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

11-6 Stemmerett og fullmakt

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

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse. I slike tilfeller skal det protokollføres at vedkommende ikke deltar i behandlingen av den aktuelle saken.

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

12-2 Taushetsplikt

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

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

12-3 Mindretallsvern

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

13 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

13-1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.

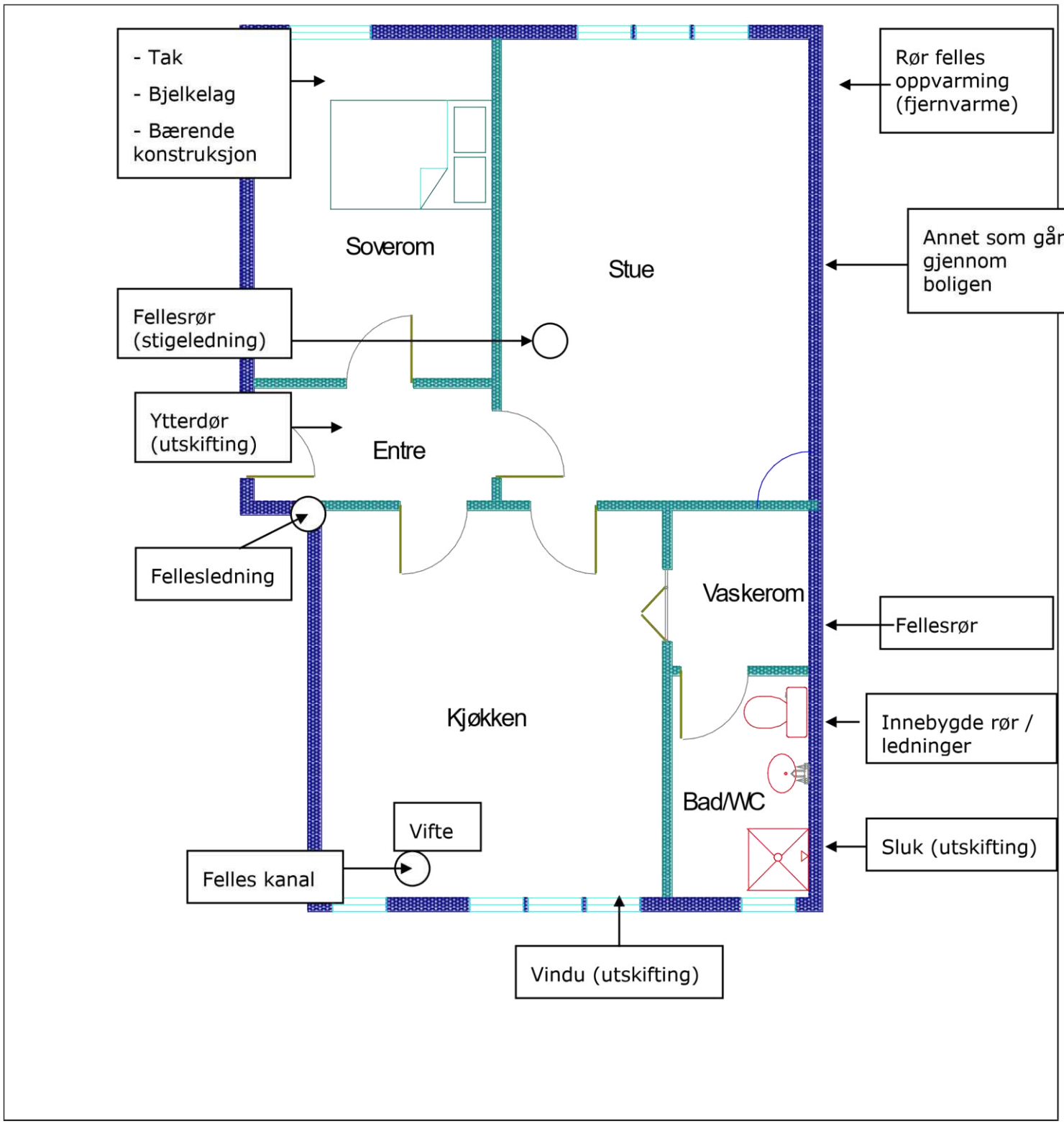
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

13-2 Forholdet til borettslovene

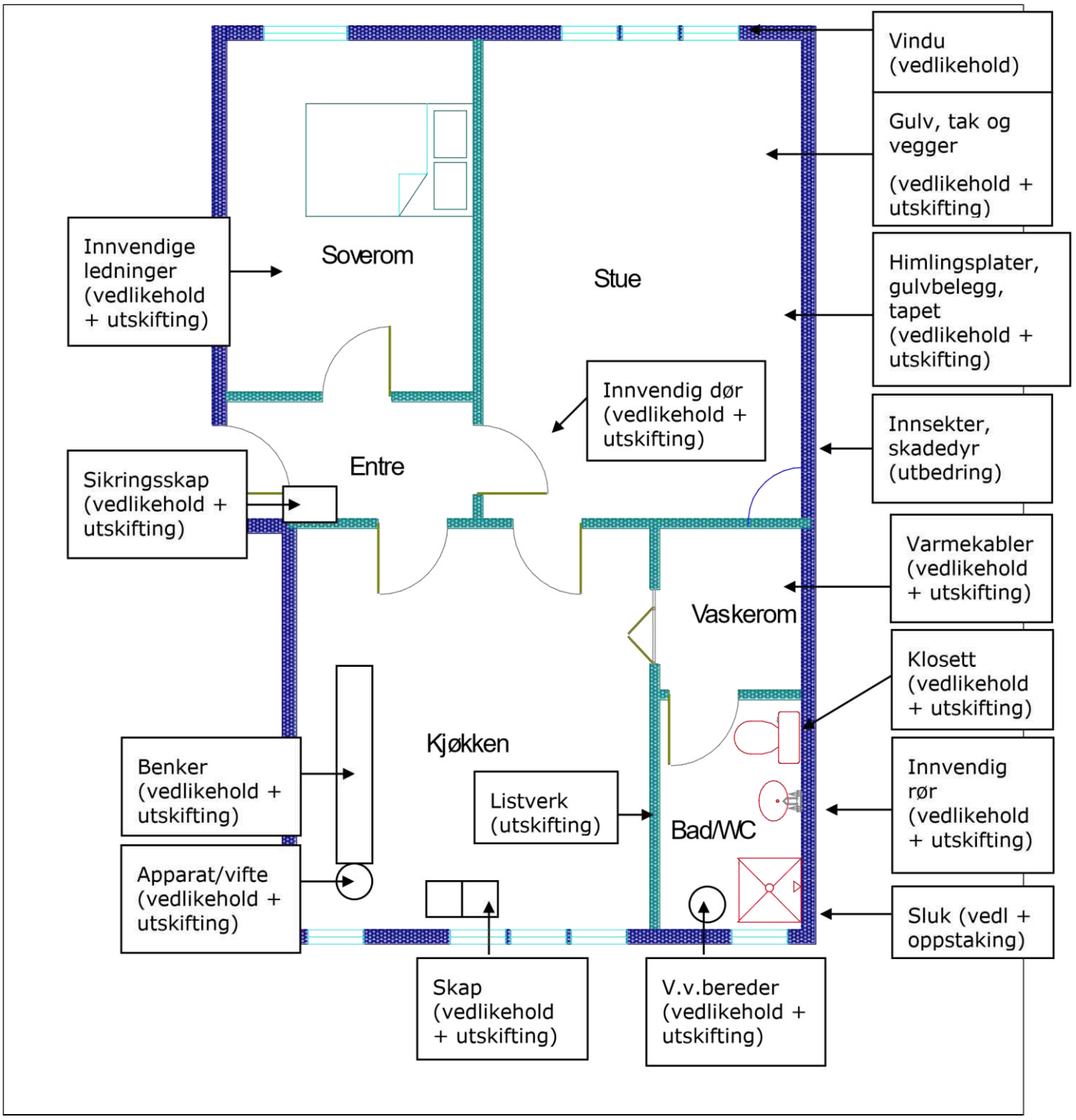
(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om Burettslag av 6.6.2003 nr 39 (Burettslova). Jfr. og Boligbyggelagsloven.

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

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLDSPLIKT TIL PRIVATE HAGE-PARSELLER M.M.

GRENSEN BORETTSLAG

Dette dokumentet beskriver bruksrett og vedlikeholdsplikt for private hageparseller, samt retningslinjer for gjerder og skjermvegger i Grensen borettslag.

Revidert versjon 2006, vedtatt i styremøte 30. oktober 2006 med gyldighet fra 1. januar 2007.

1 GENERELT

1-1 GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER

(1) I prinsippet har alle boliger med egen utgang på bakkenivå gjennom verandadør ment for slik bruk, mulighet til å opparbeide privat hageparsell med størrelse og utforming begrenset av terrenget og disse regler.

(2) Privat hageparsell skal så vidt mulig være rektangulær, og avgrenset av boligens/seksjonens bredde og en rett linje maksimalt fire meter fra husvegg.

(3) Privat hageparsell skal vedlikeholdes av andelseier og for dennes regning, og er underkastet det ettersyn som styret måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel kan styret la det utføre på andelseiers bekostning, eller beslutte at hageparsellen skal tilbakeføres til fellesområde.

(4) Styret, og de som skal utføre oppdrag for styret, skal ha uhindret adgang til parsellen for besiktigelser, vedlikehold av bygninger, o.l.

(5) Styret kan etter søknad gi den enkelte andelseier bruksrett/gjerderett til område utenfor egen hageparsell etter søknad og innhentet nabovarsel (se nedenfor), og da med vanlig vedlikeholdsplikt for de samme arealer. Dette forutsetter at slikt anlegg ikke betyr begrensninger i dagens bruk av fellesområder.

Med nabovarsel forstås her:

- for rekkehus er dette andelseier/andelseiere i tilstøtende seksjoner
- for småhus er dette andelseier/andelseiere i tilstøtende seksjoner samt de som bor i samme seksjon i etasjene over
- i blokk ivaretas dette gjennom oppgangskontakten i forbindelse med endring av bruksmulighet i fri- eller fellesareal.

(6) I alle tilfeller der tillatelse er betinget av inngått avtale med nabo, skal skriftlig og underskrevet avtale kunne forevises styret ved behov.

1-2 SØKNAD TIL STYRET

(1) Før oppsetting av gjerde eller skjermvegg eller anlegg av hageparsell skal det innhentes skriftlig tillatelse fra styret.

(2) Det er andelseier som er ansvarlig overfor styret. Alle søknader i hht. dette reglementet skal utarbeides og sendes inn av andelseier. Andelseier er også ansvarlig for at ikke beboer opptrer i strid med dette reglementet.

2 OPPSETTING AV GJERDE ELLER HEKK

Med hekk forstås her både typisk hekkbeplantning, busker og annet som egner seg til avdeling mellom hageparseller.

2-1 GJERDE ELLER HEKK MELLOM PARSELLER

(1) Etter inngått avtale med nabo er det tillatt å sette opp lave gjerder eller plante hekk i delelinjene mellom parsellene. Slik avtale med nabo bør regulere typen gjerde eller beplantning, plassering, o.a.

(2) Gjerder eller beplantning mellom parseller må ikke overskride 90 cm i høyden.

2-2 GJERDE MOT GANGVEI ELLER ANNET FELLESOMRÅDE

(1) Det er også anledning til å sette opp lavt gjerde eller hekk mot gangvei eller annet fellesområde. Gjerdene skal være i samme høyde og noenlunde lik utforming.

(2) Maksimal høyde for gjerde eller hekk mot gangvei eller annet fellesområde er 90 cm.

(3) Gjerder mot gangvei eller annet fellesområde skal males i hvit farge eller være oljet/impregnert.

(4) Gjerde eller hekk må ikke settes nærmere kjørevei/kommunal gangvei enn 1 meter. Ved planting av hekk må det tas høyde for fremtidig vekst i tykkelsen.

(5) Ved oppsett av gjerde eller hekk mot gangvei inne på borettslagets område, som ikke regnes som kjørevei, skal det tas hensyn til fremkomst for større kjøretøyer som brøyteredskap, renovasjonskjøretøyer og utrykningkjøretøyer. De vurderinger som styret gjør og de pålegg som styret gir i slik sammenheng skal følges. Gjerder som settes opp i strid med dette kan bli pålagt revet.

2-3 GJERDE MOT OFFENTLIG VEI

Mot offentlig vei må oppsetting av murer, gjerder eller skjermvegger over 1,8 m byggemeldes til Oslo kommune.

3 OPPSETTING AV SKJERMVEGG

3-1 GENERELT OM SKJERMVEGGER

(1) Alle typer skjermvegg skal bygges og vedlikeholdes for andelseiers kostnad og skal males i hht til den fargeplan som husene til enhver tid har.

(2) Skjermvegg skal ha liggende panel. Den kan være tett eller utført i samme stil som veranda.

(3) Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader som påføres ledninger, kabler og rør i grunnen, og det anbefales å få påvist beliggenheten av disse før gjerde/levegg/mur settes opp, eller trær/planter plantes.

3-2 SKJERMVEGG MELLOM HAGEPARSELLER

Det er anledning til, etter inngått avtale med nabo, å sette opp skjermvegg i inntil 1,8 m høyde og 3 m lengde ut fra veggliv ved oppholdsplass på terreng. Veggen nedtrappes 30 cm pr. stolpeavstand. Se vedlegg A.

3-3 SKJERMVEGG PÅ VERANDA

(1) Det er anledning til å sette opp skjermvegg på verandakant mot tilstøtende veranda i småhus og rekkehus. Veggens høyde skal ytterst på verandaen være maksimalt 35 cm over originalt verandarekkverk og skrå oppover mot vegg til overkant vindu eller verandadør. Skjermveggen skal ha samme utforming og farge som verandaen, se vedlegg B.

(2) Det er også anledning til å tette igjen glipper mellom bord i verandavegg så denne blir tett. Slik tetting skal gjøres på egen side (innsiden).

(3) Andelseier har vedlikeholdsplikt for alle skjermvegger.

3-4 SKISSER

Det er utarbeidet skisser for utforming av skjermvegg. Se vedlegg.

4 TRÆR OG BEPLANTNING

4-1 FJERNING AV TRÆR

(1) Hovedprinsippet er at de opprinnelige trærne på eiendommen vår skal beholdes dersom det ikke er tungtveiende grunner til å felle disse. Tungtveiende grunner kan være fare for skade ved nedblåsning eller dersom trærne er til stor sjenanse for beboere.

(2) Eksisterende, opprinnelige trær på egen parsell eller fellesareal kan ikke fjernes uten styrets godkjenning. Brudd på denne bestemmelse regnes som skadeverk og mislighold av andel.

(3) Dersom styret gir godkjenning til fjerning at trær på egen hageparsell skal det plantes nytt tre på parsellen.

4-2 BEPLANTNING

(1) Det må ikke plantes trær/planter som på grunn av høyde eller voksemåte kan bli til ulempe for naboene.

(2) Det må ikke plantes trær/planter som vokser tett inntil husvegg og hindrer opptørking av veggflater etter fuktig vær. Skader som påføres treverket som følge av brudd på denne regel kan utløse erstatningskrav mot beboer.

(3) All beplantning må gjøres på en måte som sikrer naboers praktiske mulighet til snømåking.

4-3 FALLFORHOLD FOR OVERVANN

Terrenghøyder ved husvegg eller langs grenser til naboen må ikke endres slik at fallforholdene for overvann blir dårligere enn opprinnelig.

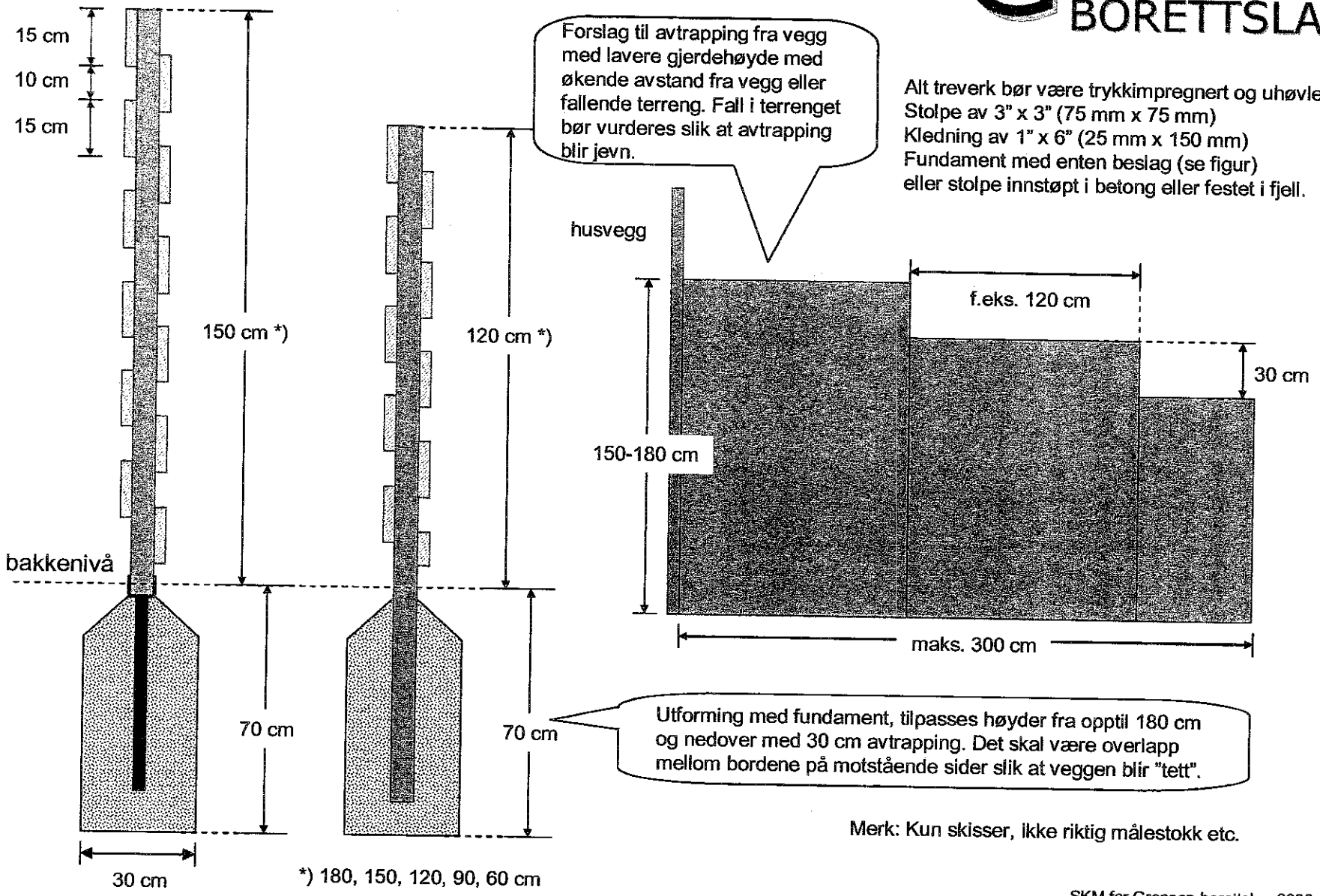
5 GYLDIGHET

Dette reglement er laget av styret med hjemmel i Vedtekter og Husordensregler for Grensen borettslag.

Reglementet erstatter alle tidligere utgaver og gjelder inntil det blir opphevet eller erstattet av annet reglement og beboerne blir varslet om dette.

Vedlegg A: Skisse for skjermvegger

GRENSEN BORETTSLAG



Alt treverk bør være trykkimpregnert og uhøvlet.
Stolpe av 3" x 3" (75 mm x 75 mm)
Kledning av 1" x 6" (25 mm x 150 mm)
Fundament med enten beslag (se figur)
eller stolpe innstøpt i betong eller festet i fjell.

Merk: Kun skisser, ikke riktig målestokk etc.

SKM for Grensen borettslag 2006

Vedlegg B: Skisse for skillevegg på verandakant

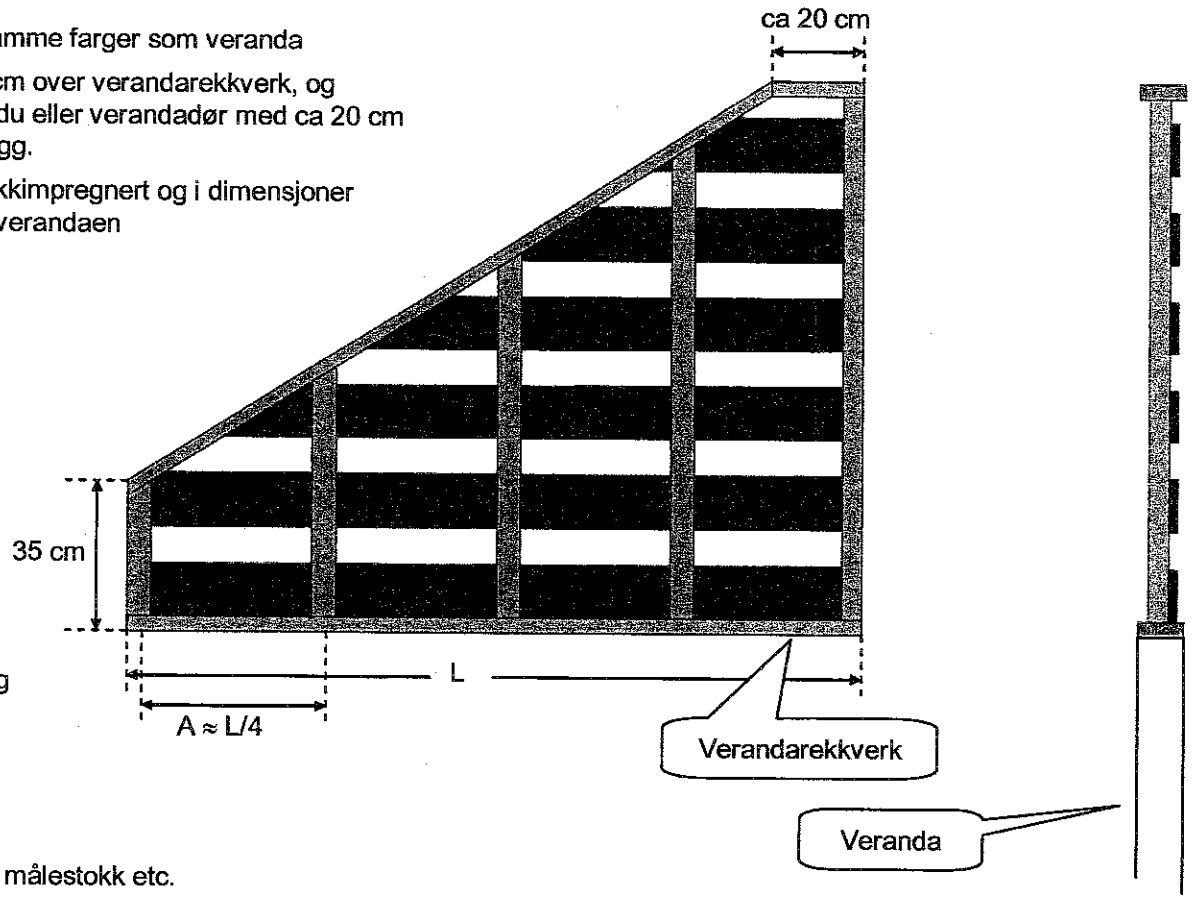
GRENSEN BORETTSLAG

Utførelsen kan enten være tett eller åpen på samme måte som veranda.

Skilleveggen skal beises i samme farger som veranda

Høyde ytterst skal være 35 cm over verandarekkverk, og skrå oppover til overkant vindu eller verandadør med ca 20 cm horisontal del innerst mot vegg.

Alle materialer skal være trykkimpregnert og i dimensjoner tilpasset materialene brukt i verandaen



For småhus er L = 196 cm og stolpeavstand A ≈ 48 cm

Merk: Kun skisser, ikke riktig målestokk etc.

SKM for Grensen borettslag 2006

HUSORDENSREGLER
GRENSEN BORETTSLAG

Vedtatt i Styremøtet den 04.09.2023 med virkning fra 01.10.2023.

1. GENERELT

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

2. HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen/ eiendommen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2. RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 21:00 til kl. 08:00 alle dager. All støy knyttet til oppussing, som boring og hamring etc. skal være avsluttet innen kl. 19:00. Det skal tas tilbørlig hensyn til naboer ved bruk av vaskemaskin/ oppvaskmaskin, og slikt skal unngås etter kl. 22:00.

På lørdager skal det være ro i leilighetene til kl. 09:00.

På søndager og andre helligdager gjelder norsk lov:
«På **helligdag** fra kl. 00 til kl. 24, samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.»
Overtredelser av denne kan medføre politianmeldelse og bot.

3. RO PÅ UTEOMRÅDER

På uteområdene våre skal det være ro før kl. 09:00 og etter kl. 21:00. Dette gjelder høylytt og støyende lek, bruk av gressklippere, snekkerarbeider, boring og annet som skaper støy.

4. HUSDYRHOLD

Grensen borettslag har ikke et generelt forbud mot dyrehold, men det forutsetter at dyreholdet ikke forvolder skade på person eller eiendom. Se også lagets regler for dyrehold.

5. HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall skal sorteres i fargede poser som fås gratis på nærbutikken. Restavfall kastes i vanlige poser.
Papp og papir skal kastes i eget innkast som er merket papp og papir. Større pappesker/emballasje skal klippes eller rives i mindre biter slik at det faller ned i anlegget, og ikke blir sittende fast og sperrer.

Det vises til kommunens veiledninger for søppelsortering.

Er alle innkastene fulle skal man ta med søpla hjem, og oppbevare den forsvarlig i egen boenhet frem til anlegget er tømt.

Det er ikke lov å sette fra seg avfall eller andre gjenstander ved søppelanlegget, eller andre steder på fellesområdene.

Dette må man enten kjøre til kommunalt gjenvinningsanlegg, eller oppbevare hjemme til neste gang styret har bestilt komprimatorbil. Denne kommer minst tre ganger i året, og informasjonsskriv knyttet opp til komprimatorbilen sendes ut omlag en uke før den kommer.

Forsøpling eller gjensetting av gjenstander er å betrakte som brudd på Husordensreglene, og opprydding/ bortkjøring vil bli fakturert beboer.

Det anmodes spesielt til de som lar barn gå ut med søppel om å følge opp at ikke ting gjensettes på bakken utenfor søppelanleggene – det er de voksne som har ansvaret for at dette gjøres på riktigmåte.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel midlertidig på verandaer, hageparseller eller i oppganger.

Det er ikke tillatt å kaste småsøppel og lignede, andre steder enn i borettslagets søppelkasser som henger på fellesområdene.

6. RENHOLD

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

7. OPPBEVARING I OPPGANGENE

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

8. HÆRVERK

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

9. ANSVAR FOR BOMILJØ – FYSISK UTFOLDELSE

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

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

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

Ballspill er ikke tillatt inne i boområdet.

Når det gjelder sykling og rulleskøyting og lignede må foreldre påse at barna lærer å avpasse farten etter forhold og ferdigheter. Den som kjører har alltid ansvaret for å vise hensyn til andre.

10. DUGNADER

Hver vår og høst arrangeres det vanligvis felles dugnad der vi rydder på fellesområdene våre. Alle beboere oppfordres til å delta på dugnadene og gjøre en innsats for et hyggeligere bomiljø. Styret kan iverksette ulike tiltak dersom oppmøtet blir for dårlig, f.eks. å sette ut arbeidet til eksternt firma.

11. TØRKING AV TØY

Tøy kan tørkes på balkongen så lenge tørkesnor ikke er høyere enn balkongkant.

Lufting, risting eller banking av tepper fra veranda/ balkong eller ut av vinduer er ikke tillatt.

12. MARKISER

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er andelseiere ansvarlig for at det monteres forsvarlig, og ikke til fare for naboer eller eiendom. Blomsterkasser i blokkene festes på innsiden av balkongkant.

13. TRAFIKK OG PARKERING

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

14. PARABOLANTENNER

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

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

Styret kan gi egne regler for parabolantenner.

15. INN- OG UTFLYTTING

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

16. GRILLING

Grilling er tillatt så lenge det ikke utgjør en brannfare, eller plage for naboer. Kullgrill kan kun benyttes i rekkehusene, eller leiligheter på bakkeplan, minimum 3 meter fra nærmeste husvegg. Med plager menes ikke “grill-lukt”, eller lukt av mat og krydder.

På verandaer er det kun tillatt å bruke elektrisk grill, eller gassgrill.

Det er ikke tillatt med åpen ild eller bålpanne i borettslaget.

Det er ikke tillatt med peisovner der det fyres med vedkubber.

17. INFORMASJON

Meldinger fra borettslagets styre, Åsbråten Servicesentral eller fra Usbl, gjennom skriv utdelt til hver husstand eller som oppslag, gjelder på samme måte som Husordensreglene. Alle beboere plikter å lese slik informasjon og ta vare på informasjonen. All informasjon som er lagt i postkassen er ansett om lest.

18. ANDRE REGLEMENT

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

19. GYLDIGHET

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

REGLER FOR DYREHOLD

GRENSEN BORETTSLAG

Disse reglene for dyrehold er utarbeidet av styret for Grensen borettslag og vedtatt i styremøte 3. januar 2022 med gyldighet fra 1. april 2022

Følgende regler gjelder for dyrehold i Grensen borettslag.

1. Med dyr menes her kun kjæledyr, begrenset til de typer kjæledyr som er lovlige å holde i Norge.

2. I spesielle tilfeller der for eksempel en beboer er allergisk mot hund eller katt, kan borettslagets styre gi pålegg om restriksjoner i dyreholdet.

3. Dyrets eier/-e er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

4. Hunder hjemmehørende i borettslaget skal alltid holdes i bånd ute.

5. Katter skal øremerkes eller ha halsbånd.

6. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser og andre typiske lekeområder for barn.

7. Eierne er ansvarlige for straks å fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg. Når dyret luftes skal eier alltid ha med seg pose for bruk til ekskrementer og posene skal kastes i søppelkassa.

8. Dyrehold vil kunne være til sjenanse for noen beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, eller på annen måte er til ulempe ved for eksempel å skape redsel eller annet plikter eiere å fjerne dyret dersom ikke en minnelig ordning kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger/ samtaler med partene hvorvidt en klage er å anse som berettiget.

9. Det er beboers ansvar å informere besøkende om disse reglene og påse at den besøkende følger disse.

10. Dyreeier er forpliktet til å godta de endringer i bestemmelsene som styret eller generalforsamlingen fatter, og finner nødvendig å foreta.

11. Disse reglene er gitt av styret med hjemmel i husordensreglene. Brudd på disse er derfor å betrakte som mislighold av andel.

Grensestien 13D

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 152 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km	
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	13 min 1 km	
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	22 min 1.9 km	
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km	
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min 5.9 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 8.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Grensestien Linje 19N, 79, 80E	2 min 0.1 km	
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	20 min 1.6 km	
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.9 km	
Oslo Gardermoen	50 min	

BARNEHAGER

Åsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min 0.4 km	
Åstun barnehage (0-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km	
Vestskrenten idrettsbarnehage (1-5... 84 barn	8 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Coop Prix Holmlia	5 min
Bunnpris Holmlia	9 min

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

Holmlia Kjøpesenter	18 min
Apotek 1 Holmlia	18 min
Holmlia Vinmonopol	18 min

SPORT

Grensestien balløkke	3 min
Åsbråten balløkke	3 min
Holmlia Bad	16 min
Lia Trening	19 min

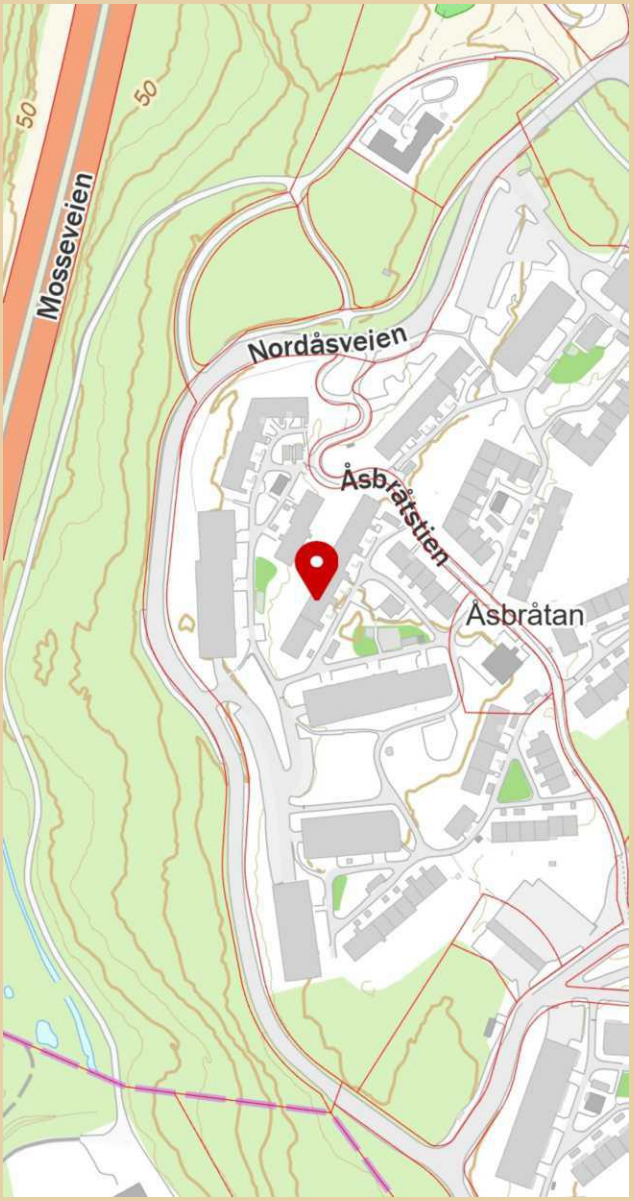
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Grensestien 13D

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 152 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	22 min 1.9 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min 5.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 8.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Quality Hotel Entry	11 min
Rosenholm Campus U1	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Grensestien Linje 19N, 79, 80E	2 min 0.1 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	20 min 1.6 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.9 km
Oslo Gardermoen	50 min

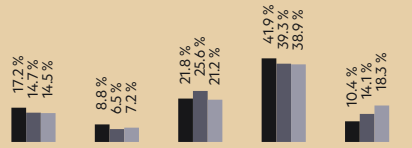
BARNEHAGER

Åsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min 0.4 km
Åstun barnehage (0-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Vestskrenten idrettsbarnehage (1-5 ... 84 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Holmlia	5 min
Bunnpris Holmlia	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hvervenbukta/Åsbråten	2 031	841
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

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

- Buss
- Egen bil

SPORT

Grensestien balløkke	3 min
Åsbråten balløkke	3 min
Holmlia Bad	16 min
Lia Trening	19 min

«Barnevennlig, hyggelig og veldrevet borettslag. Mangfold av kulturer, men likevel følelse av samhold. Skjønn beliggenhet, med skog, bondegård og Hvervenbukta i umiddelbar nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

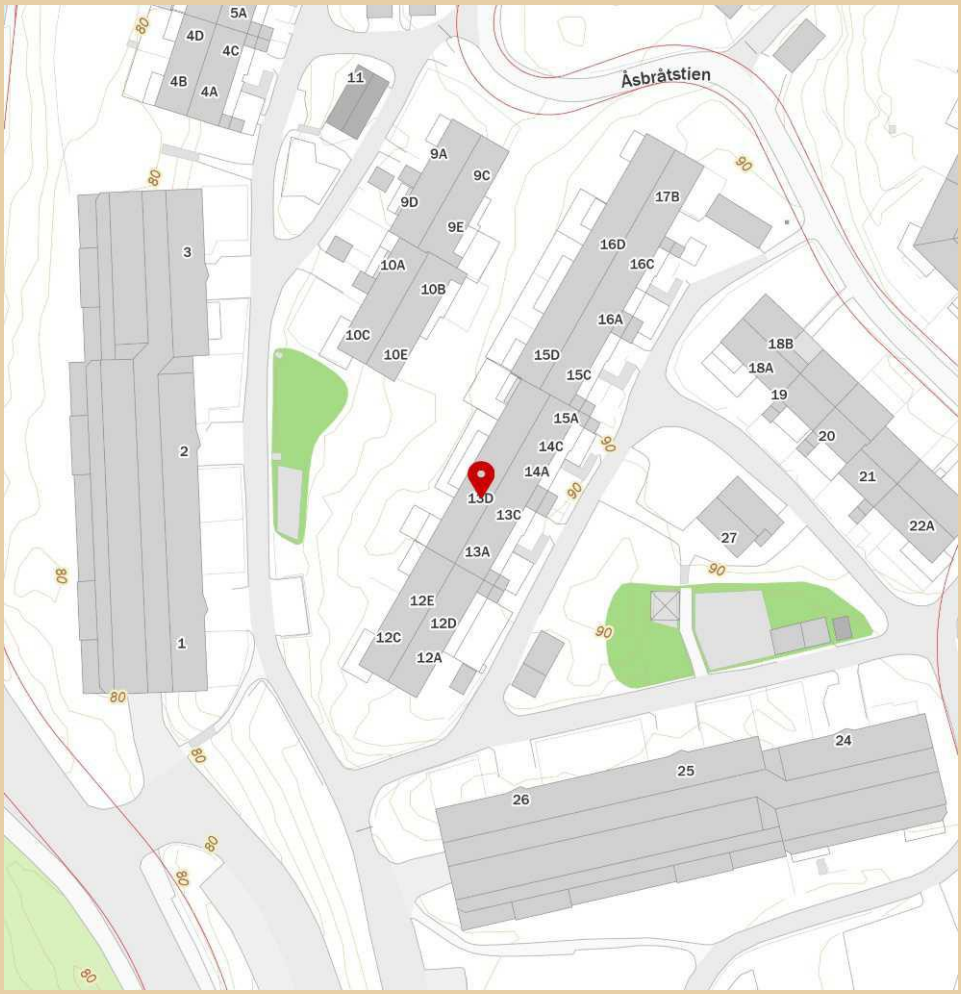
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Grensestien 13D

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 152 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	22 min 1.9 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min 5.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 8.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grensestien Linje 19N, 79, 80E	2 min 0.1 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	20 min 1.6 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.9 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Åsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min 0.4 km
Åstun barnehage (0-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Vestskrenten idrettsbarnehage (1-5... 84 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Holmlia	5 min
Bunnpris Holmlia	9 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

Holmlia Kjøpesenter	18 min
Apotek 1 Holmlia	18 min
Holmlia Vinmonopol	18 min

SPORT

Grensestien balløkke	3 min
Åsbråten balløkke	3 min
Holmlia Bad	16 min
Lia Trening	19 min

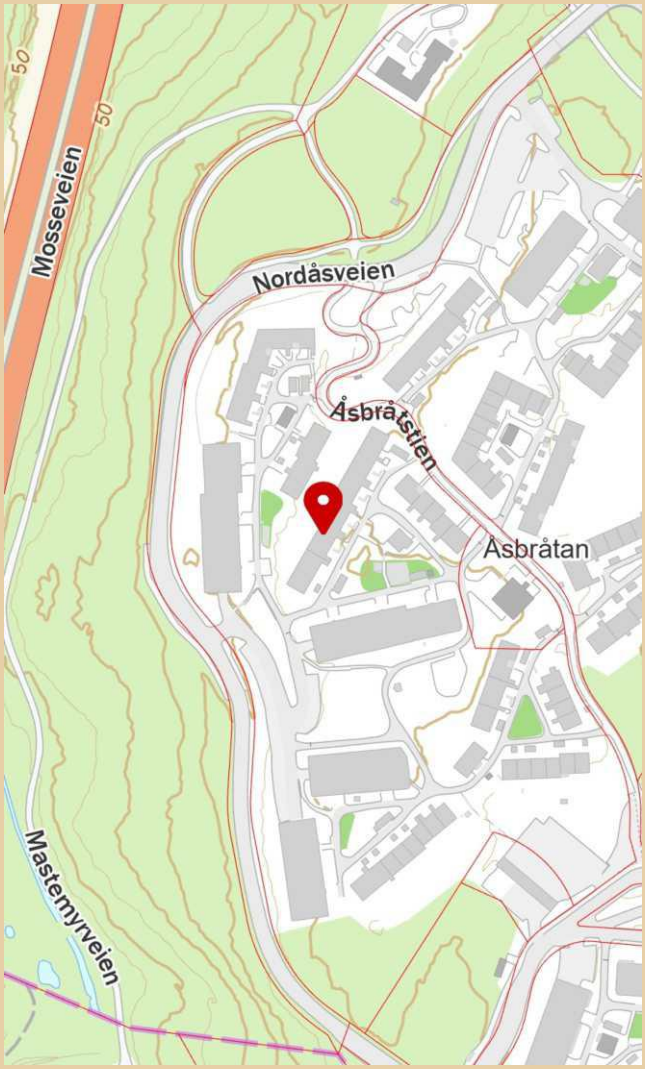
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 21.08.2026
Kunde: Daniel Tran
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538385
Deres ref: 9422193

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 191, BNR. 83.

Vi viser til bestilling av 21.08.2026 for eiendom gnr. 191, bnr. 83.

GNR. 191 BNR. 83

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.05.1982.

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

37155 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

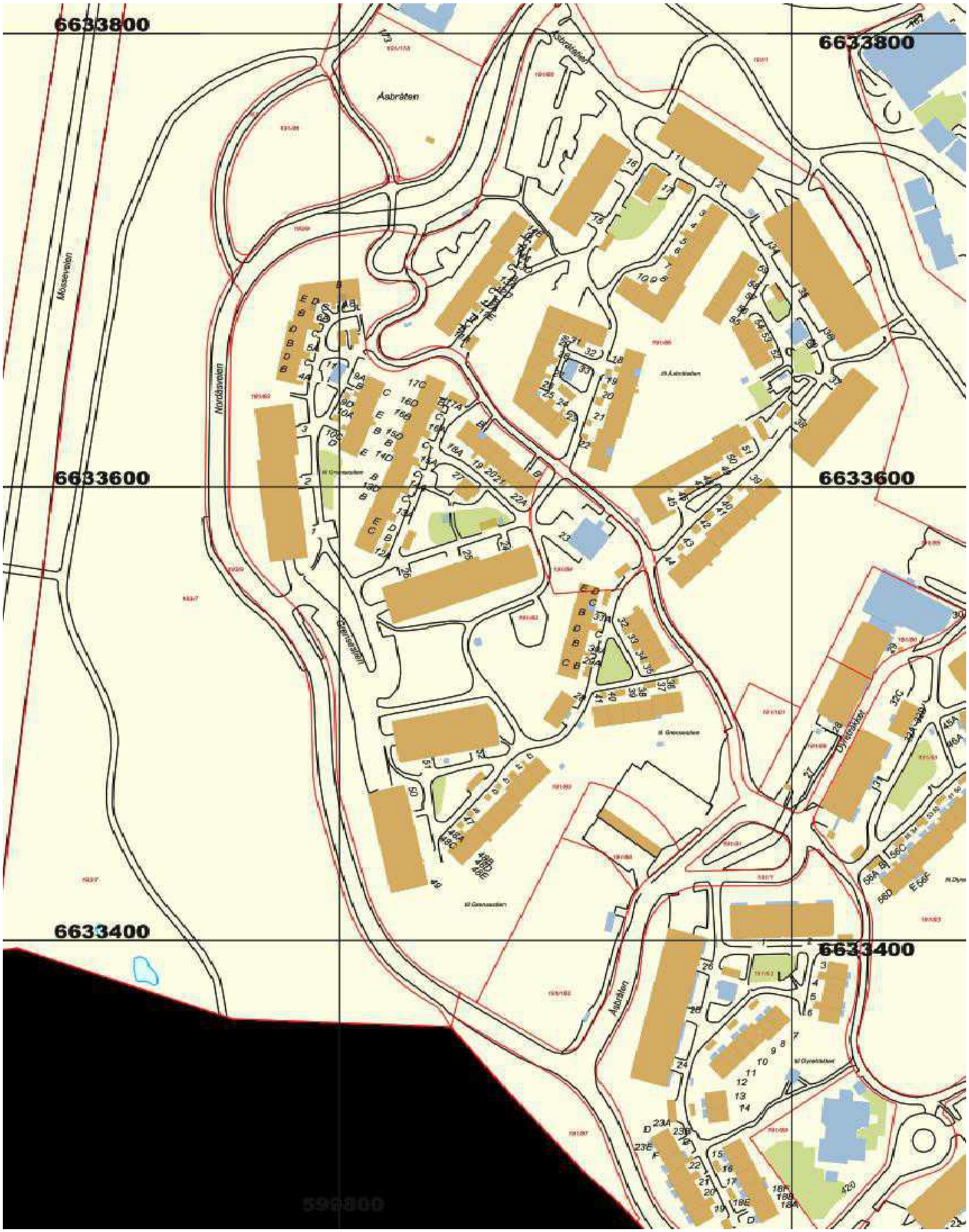
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet borettslag

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Det er obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no

Meldingen må inneholde:

- Opplysninger om boligen (navn og org. nr til borettslaget, andelsnummer, areal)
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse
- Kjøpernes eierandeler
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf. og e-post)

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Ved forhåndsavklaringer er det prisantydningen ekskludert fellesgjeld som legges til grunn. Det er viktig at prisantydningen reflekterer forventet salgspris. Dersom boligen selges til en pris som er mer enn 10 % lavere enn prisantydningen, kan saken bli gjenstand for en konkret vurdering, og reannonsering med fastpris kan være aktuelt. Dette for å sikre at forkjøpsretten ivaretas etter sitt formål.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-post adressen til alle medeiere.

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.725,- Kr. 1.408,-
Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler). Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 1 måned etter overtakelse.		
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B): *A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.* B. *Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.*		
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Faktureres kun dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten. (gebyrfritt for selger)		
Gebyr for utregning av maksimalpris	Omsorgsboliger og enkelte klausulerte borettslag	Kr. 1.569,-

Dersom selger leier en parkeringsplass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Krav til medlemskap i Usbl
Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Medlemskontingent er kr. 350,- Boligen kan først registreres på kjøper(e) når gyldig medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6. juni 2003 § 5-2 fjerde ledd skal **alle** medeiere i en andelsbolig ha eget medlemskap i boligbyggelaget.

Megler må informere Usbl dersom kjøper(e) er medlem i et boligbyggelag tilknyttet Storbysamarbeidet, slik at eventuell storbyansiennitet ivaretas. Se usbl.no for nærmere informasjon.

Restanseopplysninger
Ta kontakt med Usbl på e-post restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Sist endret 25.06.2026

Viktig informasjon ved kjøp av bolig i borettslag tilknyttet Usbl

- gjennomgås av megler på kontraktsmøte

For å eie en bolig i dette borettslaget er det krav om at man blir andelseier (medlem) i boligbyggelaget Usbl.

Ved avklaring av forkjøpsretten skal kjøper/alle som skal stå som eiere få en tekstmelding med link til innmeldingsskjema der de ikkje allereie har et medlemsskap.

Dersom du ikke har mottatt dette kan du enkelt bli medlem ved å gå inn på vår hjemmeside https://www.usbl.no/bli-medlem, eller ved å scanne QR koden til høyre som tar deg til innmeldingsskjema.

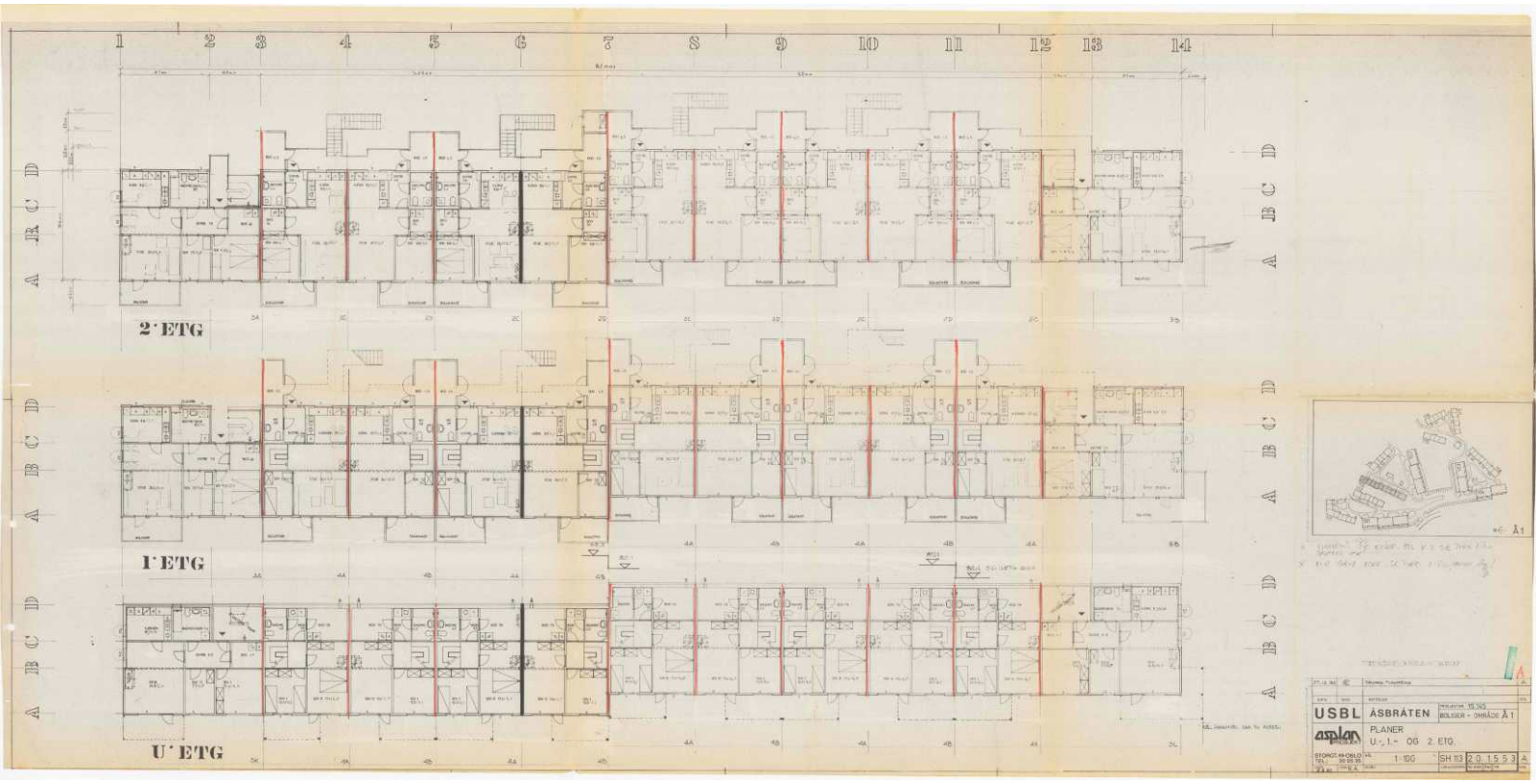
Usbl kan ikke registrere deg som eier på boligen før du har tegnet medlemskap.

Dersom dere skal være flere eiere av boligen, vil en av eierne ble registrert som hovedeier og få den årlige kontingenten dekket av borettslaget – alle øvrige (med)eiere vil motta årlig faktura på medlemskontingent.

Husk at det er penger å spare som medlem i Usbl. Se alle dine medlemsfordeler på https://www.usbl.no/fordel.

Vi håper du vil trives i din nye bolig!

usbl



USBL ASBRÅTEN BOLIGER - OMRÅDE A1

asplan

PLANER

U-, 1.- OG 2. ETG.

1:100

SH 13 2 0 1 5 5 3 A

Oslo

V211201

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan vedtatt 28.04.1981 (S-2532), Åsbråten på Holmlia, gnr. 191 bnr. 83.

Vedtaksdato: 21.12.2001
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200006886
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Ang. tillatt utvidelse: se detaljtegninger
Knytning(er) mot andre planer: S-2532, 688600

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Endrede reguleringsbestemmelser i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-2532 av 28.04.81, Grensen borettslag. Vedtatt 21.12..2001

Endringer med uthevet skrift.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 191 BNR. 1 MFL., ÅSBRÅTEN I HOLMLIA, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger
- tomter for offentlige bygninger (barnehager, parktanter, hjem for psykisk utviklingshemmede barn og ungdom)
- byggeområde for industri/kontor
- friområder
- trafikkområder (kjøreveier, gang-/ og sykkelveier)
- felles avkjørsler

§ 3. Byggeområde for boliger.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse og innenfor angitt utnyttelsesgrad og etasjetall kan det bygges inntil 700 boliger. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse inntil 3 etasjer inklusive underetasje. De øvrige boligene kan oppføres i inntil 6 etasjer, inklusive underetasje og loft. Gesimshøyden forutsettes ikke å være høyere enn tilsvarende 5 etasjer. I felt S skal gesimshøyden ikke overstige c + 109 og det kan bygges to underjordiske garasjeetasjer.

b) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn.

c) I felt S kan innpasses ungdomssenter med 600 m2, helse- og sosialsenter med 500 m2, felleslokaler med 1450 m2 og forretning med 400 m2.

d) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides.
For serviceanlegg, ungdomssenter og helse- og sosialsenter fastsettes antall biloppstillingsplasser i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser vises på bebyggelsesplanen. Garasjehus skal ha vegger uten åpning mot bolighus.

e) For støyutsatte boliger innenfor støygrense 55 dB(A) må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, jfr. byggeforskriftenes kap. 53:22.

f) **For gnr. 191 bnr. 83, Grensen borettslag, kan det foretas utvidelser innenfor grense for bebyggelse og byggegrense slik som vist på kart tegnet av Plan- og bygningsetaten og merket ØIP – 2001 – 33 og datert 12.12.2001**
Utvidelse av hver enkelt bolig i småhusbebyggelse/rekkehus skal kunne foretas iht. arealdisponering over hustyper – A/B, C, D og E/F; tegn. nr. B01, B02, B03 og B04 datert 20.01.01 fra Thams og Gaare Arkitektkontor AS.

<u>Generelt</u>
Tilbyggene skal underordne seg eksisterende bebyggelseskarakter, ved at tilbyggene skal ha samme type vinduer, samme type utvendig kledning, samme type detaljer og fargesetting som eksisterende bygninger. Tilbygg på gavl skal ha samme takvinkel og møneretning som eksisterende bygning. Tilbygg på langfasader skal gis et slakt skrånende pulttak som ikke bryter hovedtaket. Balkonger som flyttes ut med tilbygg skal ha samme dimensjon og utførelse som eksisterende balkonger.

Boliger som er vist med tilbygg på gavl tillates ikke utbygget på langfasade.
Tilbyggene skal utføres som vist på vedlagte tegninger. Viste planløsninger er ikke bindende.
Utbyggingen av de horisontaldelte boligene, type A/B og E/F, må oppføre tilbygg for leiligheter som ligger over hverandre samtidig.

<u>Støy</u>
Tilbygg som er utsatt for støynivå som overstiger de laveste grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets retningslinjer, rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter,

vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette skal støybeskyttes ved hjelp av ulike tiltak slik at:
- innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i rundskrivet.

Detaljerte støyberegninger samt plan over støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93, og tiltakene skal være ferdig før det gis brukstillatelse.

Luftforurensning/inneklima
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets rundskriv IK-39/91 "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i områder der luftforurensninger overskrider grenser som anbefalt i SFT-rapport 92-16, " Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø – Anbefalte grenseverdier", eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse. Alternativt må luftinntak utstyres med kvalifisert filter/renseanlegg for inntaktsluft.

§ 4. Tomter for offentlige bygninger.
a) Barnehager og barneparker.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje. Det skal opparbeides 4 biloppstillingsplasser for ansatte på hver barnehagetomt.

I forbindelse med søknad om byggetillatelse må det redegjøres for støyreduksjonstiltak, (voll eller skjermer).
b) Hjem for psykisk utviklingshemmede barn og ungdom.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje. Antall bilplasser fastsettes i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

§ 5. Byggeområde for industri/kontor.
a) Det kan bygges inntil 2 normaletasjer à 3 m.
b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen.
c) Anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter tillates ikke.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
a) På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc. Trafikk til/fra tomt for offentlig bygninger (hjem for psykisk utviklingshemmede) tillates å krysse gang-/sykkelveien.

§ 8. Felles avkjørsler.
a) Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og tomt for offentlige bygninger (barnehager og barnepark).
b) Felles avkjørsel II er felles for byggeområde for boliger og for felles industri/kontor.
c) Felles avkjørsel III er felles for byggeområde for boliger og tomt for offentlig bygning (hjem for psykisk utviklingshemmede barn og ungdom).

§ 9. Fellesbestemmelser.
a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg, skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.
b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Ellers skal også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XIII OSLO 5 * 68 30 40

AS/lw

KOPI

Oslo, den 25.4.1986

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art Gnr.191, bnr.85, hus 113, Asbråten, Holmlia.

Journalnr. 82/4618

Bygningens art Nybygg.

Avsluttende synsforretning 28.1.1986

Bygherre Rekkehus.

Byggemelder BBL Ungdommens Selvbyggerlag. Storgt. 49, 0182 Oslo 1.

Ansvarshavende Asplan Prosjekt AS, Storgt. 49, 0182 Oslo 1.

Harald Storebaug, Hadelandsvn. 4, 1570 Dilling.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

A. Sundt

fung. Overingeniør

A. Sundt

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

BBL - 15 A 1 OVERFØ. 3000.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.05.2024
John Christer Andreassen	202302770 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse: GRENSESTIEN 1-2, 25-26, 49-50, 51-52
Eiendom: 191/83/0/0
Tiltakshaver: Grensen Borettslag
Søker: FIRESAFE AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Grensestien 1-2, 25-26, 49-50, 51-52

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av nødlysanlegg i fire parkeringskjellere, mottatt 15.05.2024.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Grensen Borettslag, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

4482

Forslag til endret reguleringsplan for gnr.191 bnr.1 m.fl. Åsbråten i Holmlia - boliger, Offentlige bygninger, friområder trafikkområder m.m.

4482 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.02.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198203177
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2532

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

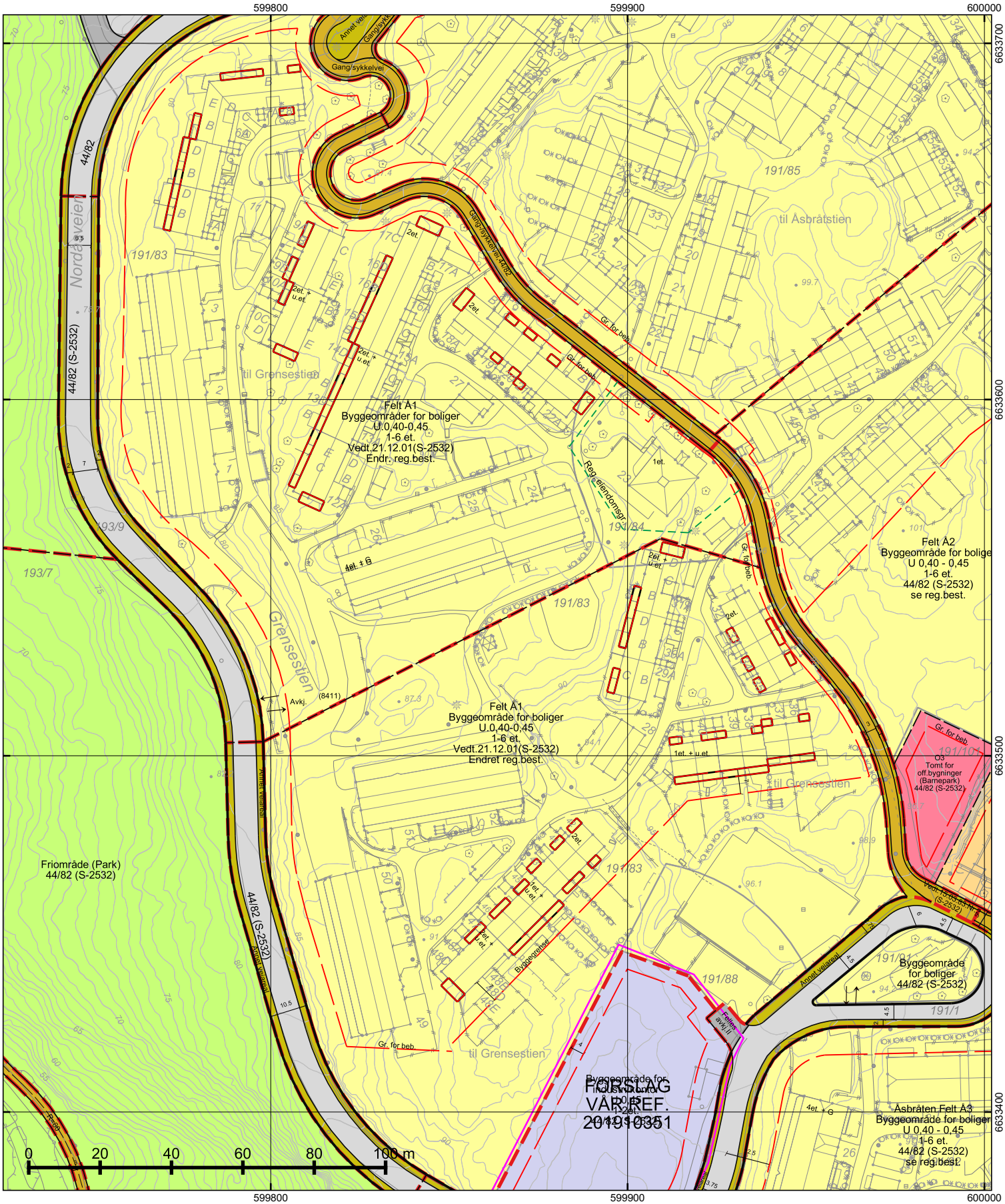
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

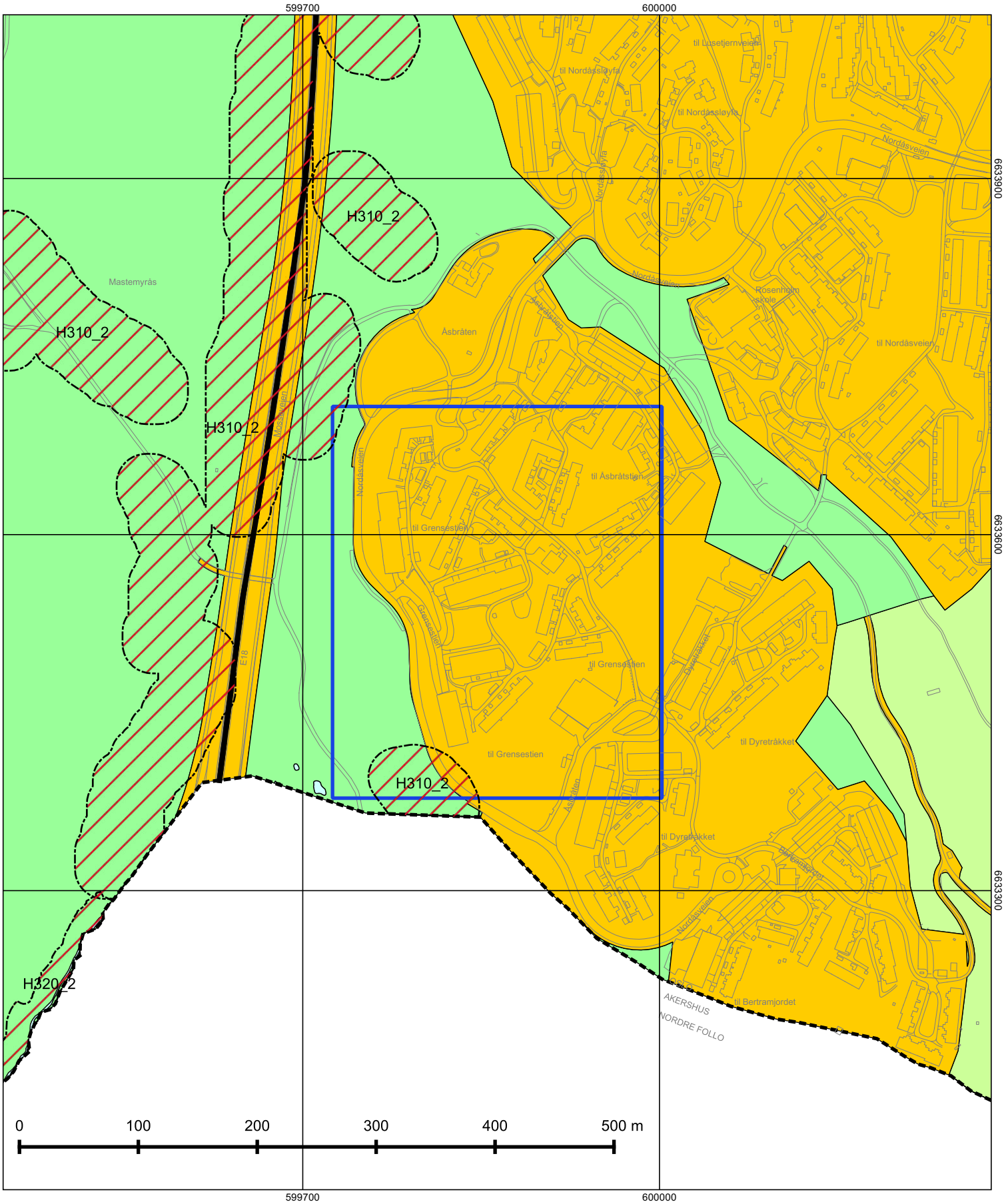
PlottID/Best.nr: 161954/ 86538385
Adresse: Grensestien 13
Gnr/Bnr: 191/83
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161954/86538385
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

V150383N2

Endret reguleringsplan for del av gang-/sykkelvei 9318, Åsbråten i Holmlia.

V150383N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.03.1983
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198303388
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2532

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

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:
Grensestien 13 D, 1251 Oslo
Gnr. 191, Bnr. 83, andelsnr. 35 i GRENSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260175

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Daniel Tran

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 476 28 787

E-post: daniel.tran@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.
