PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

GRENSESTIEN 50

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Ferdigattester og byggetegning

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Grensestien 50 , 1251 OSLO

OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 83

Andelsnummer 106

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 26.06.2025 **Rapportdato:** 02.07.2025 **Oppdragsnr.:** 11819-2159 **Referansenummer:** FI1985

Autorisert foretak: Tronsen **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

TRONSEN

Undertegnede takstmann er Bygg- og tømrermester med 30 års erfaring innen tømrerfaget og de fag som naturlig medfølger i oppføringer av bygninger.

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Energirådgiver

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Holmlia i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 1984.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål
-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med fasadeplater, trepaneler, samt pussede og malte overflater.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.

Leilighet beliggende i 1. etasje med bruksareal(BRA-i) på 96 m2.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av sentralfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra bad.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré/gang, bad, stue, kjøkken, bod, 3 soverom og 2 balkong/terrasser.
Bod på terrasse og i kjeller.
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
2-fløyet balkongdør med isolerglass fra kjøkken.
Balkongdør med isolerglass fra stue.
Vestvendt balkong på 12 m2 med bod på 2 m2.
Østvendt markterrasse på 12 m2 i trykkimpregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater, brystningspanel og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Frittstående badekar med dusj og kabinettdører.
- Vegghengt toalett.
- Overskap med speilfronter.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget i bygget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Nisjer for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Ventilator med kullfilter over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber og metall.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanleg.
Varmtvann fra fellesanlegg.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

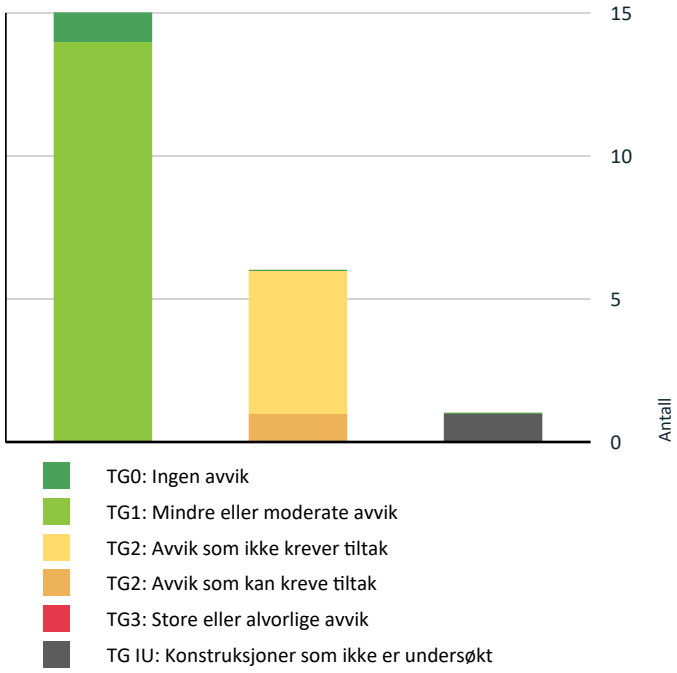
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1984

Kommentar

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
2-fløyet balkongdør med isolerglass fra kjøkken.
Balkongdør med isolerglass fra stue.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 12 m2 med bod på 2 m2.
Østvendt markterrasse på 12 m2 i trykkimpregnert trevirke.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater, brystningspanel og fliser.
HIMLING - Malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påvist på alle overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe sår på karmer og dørblader er observert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Frittstående badekar med dusj og kabinettdører.
- Vegghengt toalett.
- Overskap med speilfronter.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget i bygget.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har ingen konstruksjoner som direkte belastes med vann. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Nisjer for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over kokesone.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i kobber og metall.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanleg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra fellesanlegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

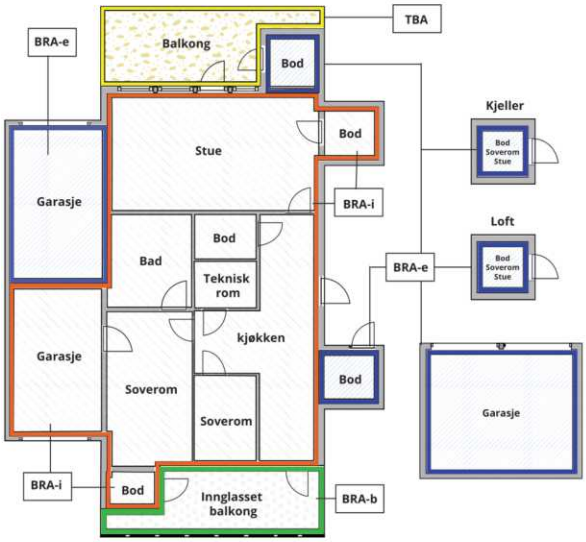
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	96	2		98	24
Kjeller		4		4	
SUM	**96**	**6**			**24**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bod, Stue, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Bad	Bod 2	
Kjeller		Bod, Garasje	

Kommentar

I tillegg kommer parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad er oppført i 2021.
Ny markterrasse er oppført i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	91	11

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Denis Ntaganda	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Grensestien 50

Hjemmelshaver
Grensen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRENSEN BORETTSLAG	948310538			Ntaganda Denis, Businge Joyce Gasana

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
106

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Holmlia Syd/Søndre Nordstrand Frogner i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiet tomt på 37.1 daa.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 683 000	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	25.06.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	27.06.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	26.06.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

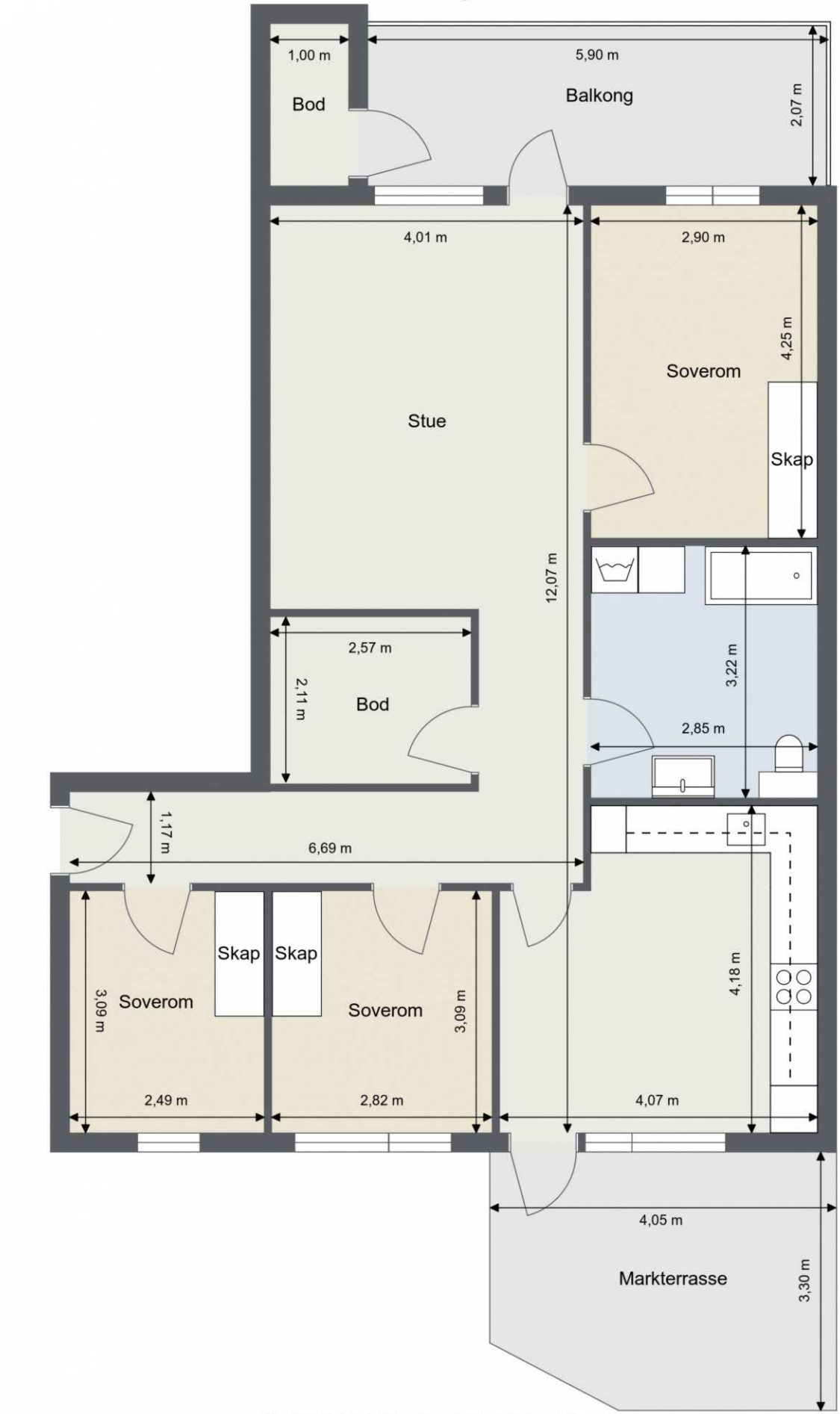
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FI1985

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Grensestien 50

1. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251121

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Denis Ntaganda	Joyce Gasana Businge

Gateadresse
Grensestien 50

Poststed	Postnr
OSLO	1251

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært noen lekasje på badet. Det var på grunn av sluk. Leksje var oppleved av etasje under

Document reference: 38251121

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hel badet var revet og ombygget igjen! Ny sluk, membrane og varmekabel var installert. Alle dokumenter /FDV er på plass
Arbeid utført av	Bærum Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny tettesjkt, Membran, og sluk var installert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rapportet til Borettslaget og badet er kontrollert

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er i forbindelse med varmekabel og lys på badet da badet ble totalrenovert
Arbeid utført av	Bærum Rørservice AS som total kontraktor.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251121

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrase er nylig renovert

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er forslag om å bytte ytredører og vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251121

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251121

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Denis Ntaganda	6c06122cb6a50b6e2afa0e7a03ef4c50f4ab5937	25.06.2025 21:46:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joyce Gasana Businge	1f70fe5cbe714c3c42623437ec0884519e3799cd	25.06.2025 21:48:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251121

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag		V³ r ref.:	135/106	Fŋdselsdato eier:	23.03.1971
Grensestien 50		Type:	Borettslag tilknyttet	Fŋdselsdato medeier:	28.12.1980
1251 OSLO		Eiere:	Denis Ntaganda, Joyce Gasana Businge		
Organisasjonsnr:	948 310 538	Andelsnr:	106		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 521

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 125
	TV / Bredb³ nd	540
	Avdrag fellesl³ n	148
	Renter fellesl³ n	175
Objekt:	VASKETILLEGG, 135/106 (158 - 16)	150
	BRENSEL, 135/106 (155 - 106)	1 383

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2025 Tot. utg. i kr.: 7 023

Felleskostnader:	Avdrag grŋnt fellesl³ n	61
	Felleskostnader	4 125
	TV / Bredb³ nd	540
	Avdrag fellesl³ n	148
	Renter grŋnt fellesl³ n	441
	Renter fellesl³ n	175
Objekt:	VASKETILLEGG, 135/106 (158 - 16)	150
	BRENSEL, 135/106 (155 - 106)	1 383

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 134 288 Gjeld siste ³ rsoppg.: 38 729

Klient ajourf. l³ n: 24 026 201,36 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 6 929 349

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 16369631067, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 25.06.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 25.06.2025: 6 782 533

Andel av saldo: 37 909

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.06.2039)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

L³ nenummer: 15160507532, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 25.06.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 25.06.2025: 17 243 668

Andel av saldo: 96 379

Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2055)

Flytende rente

Innfris 30.06.2039

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2025 utgjŋre ca kr 10,00 per m³ ned for denne boligen

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag	V³ r ref.:	135/106	Fødselsdato eier: 23.03.1971
Grensestien 50	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 28.12.1980
1251 OSLO	Eiere:	Denis Ntaganda, Joyce Gasana Businge	
Organisasjonsnr: 948 310 538			

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 25.06.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	38 729	Andre inntekter:	1 520
Annen formue:	43 712	Utgifter:	2 624		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	178 800
Andelsnr:	106	Partialobligasjonsnr:	106

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1983		
G³ rds/bruksnr:	191/83		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	41250

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	82260484

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0103
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlemi Usbl				

Fasiliteter:

Oppvarming: Fjernvarme. Brenselstillegg pr enhet. (En del av de m³ nedlige utgiftene)

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

Ved salg der det er spm. om garasje følger andelen, m³ 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 unnlater³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende³ rsskifte.

Dyrehold: M³ godkjennes av styret.

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag	V³ r ref.:	135/106	Fŋdselsdato eier:	23.03.1971
Grensestien 50	Type:	Borettslag tilknyttet	Fŋdselsdato medeier:	28.12.1980
1251 OSLO	Eiere:	Denis Ntaganda, Joyce Gasana Businge		
Organisasjonsnr: 948 310 538				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Andre spesielle opplysninger: Medeier i ¡ sbr³ ten sameie

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil fŋrst kunne bli registrert p³ kjŋper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl snŋrger 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

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

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 10. juni 2021.

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»

Innhold **side**

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER 3

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 9

6-1 Privat hageparsell/uteplass/terrasse 9

6-2 Andre byggverk og installasjoner i hage 9

7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE 10

7-1 Mislighold 10

7-2 Pålegg om salg 10

7-3 Fravikelse 10

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 11

10 STYRET OG DETS VEDTAK 11

10-1 Styret 11

10-2 Styrets oppgaver 12

10-3 Styrets vedtak 12

10-4 Representasjon og fullmakt 12

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

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, tilknytningsforhold og forretningsførsel

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

(3) Styret velger forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100,-.

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

(7) 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.

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:

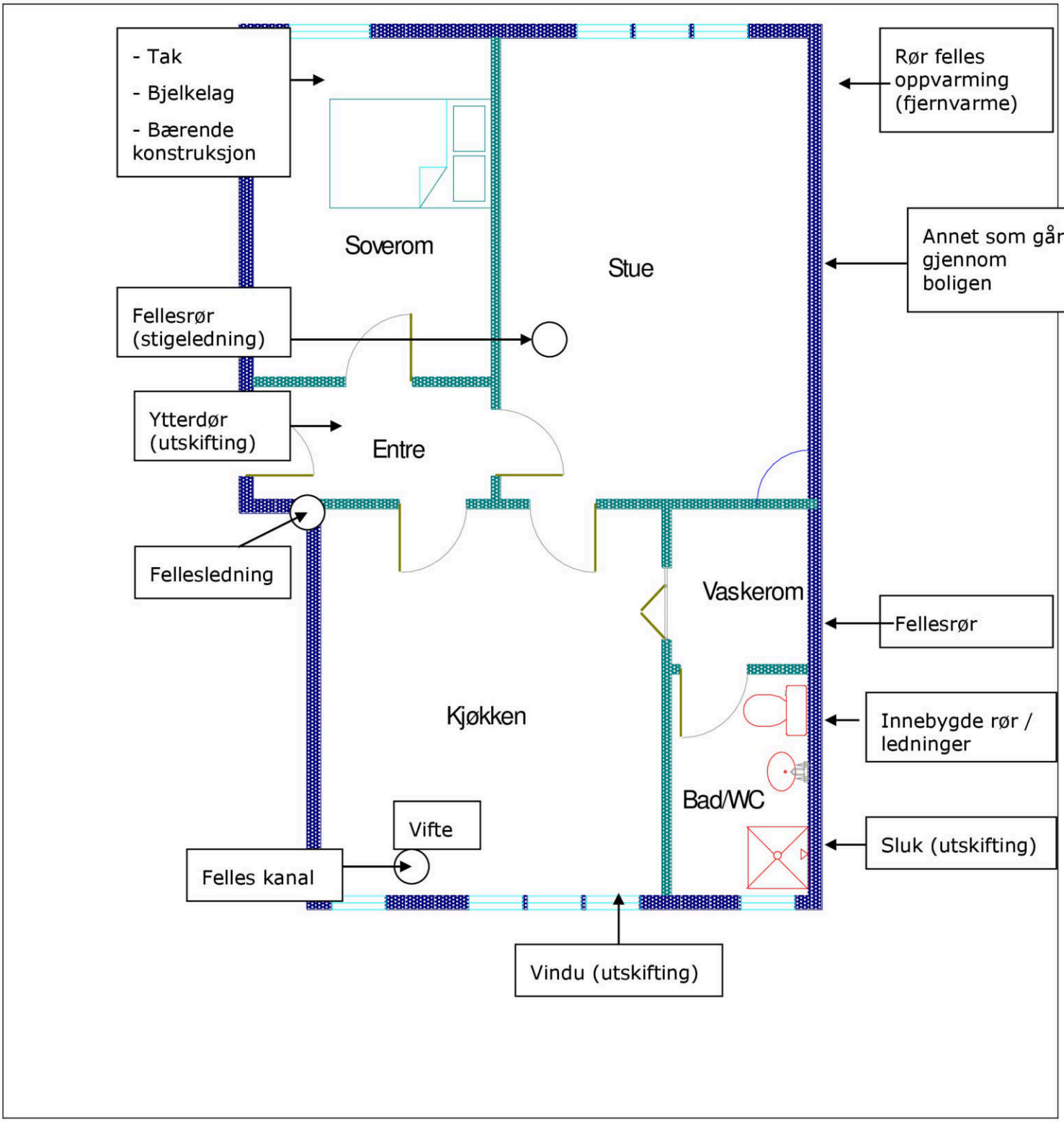
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

13-2 Forholdet til borettslovene

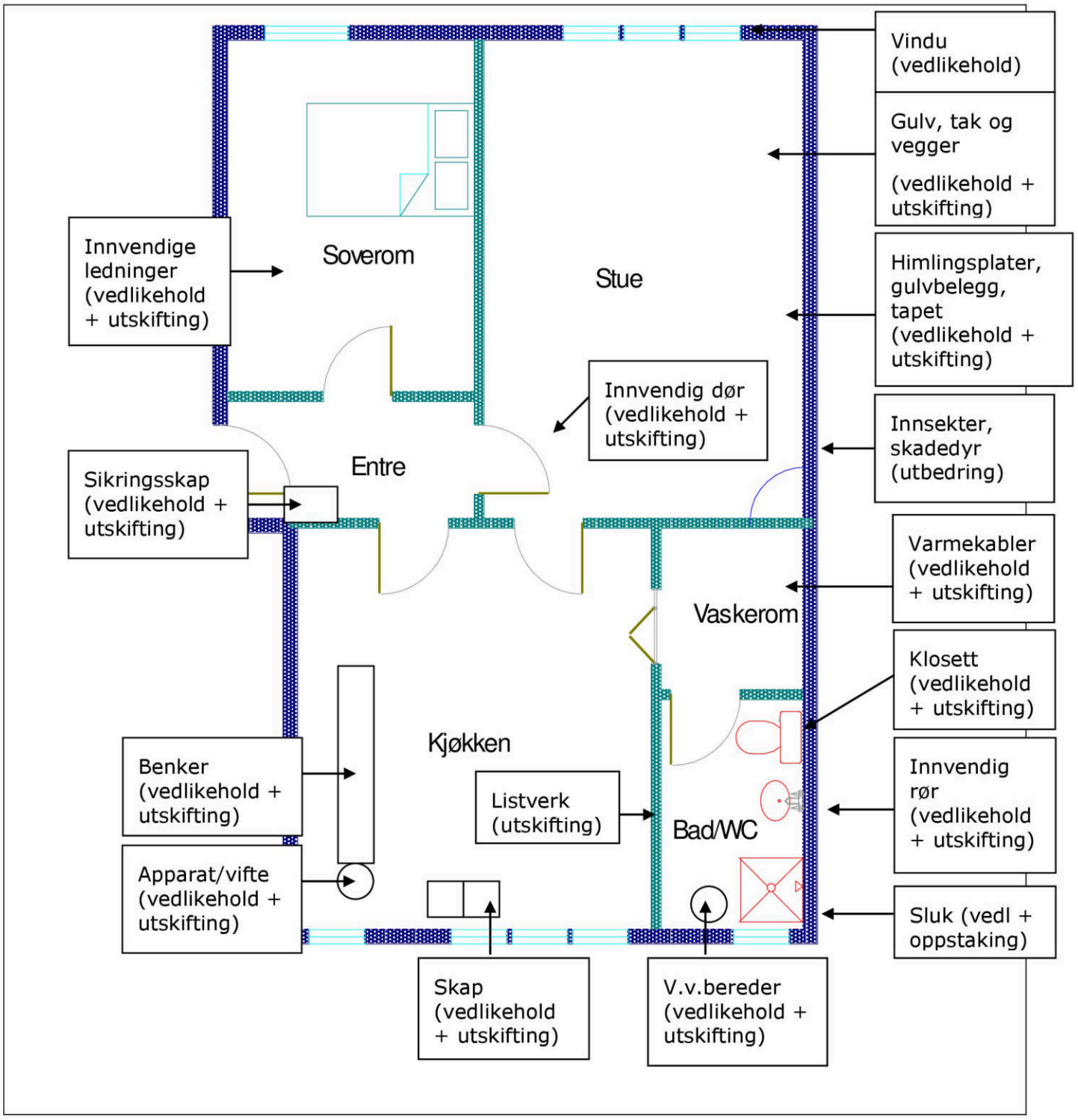
(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om Burettslag av 6.6.2003 nr 39 (Burettslova). Jfr. og Boligbyggelagsloven.

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

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 0560 OSLO 5 · 68 30 40

Oslo, den 26.8.1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.191, bnr.85, bl. 104, Åsbråten, Holmlia.

Journalnr. 82/4613

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
21.8.1987

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, 0182 Oslo 1.

Byggemelder
Asplan Prosjekt AS, Storgata 49, 0182 Oslo 1.

Ansvarshavende
Siv.ing. Jan T. Nilsen, c/o Stensrud & Søn AS, Økernveien 9, 0653 Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

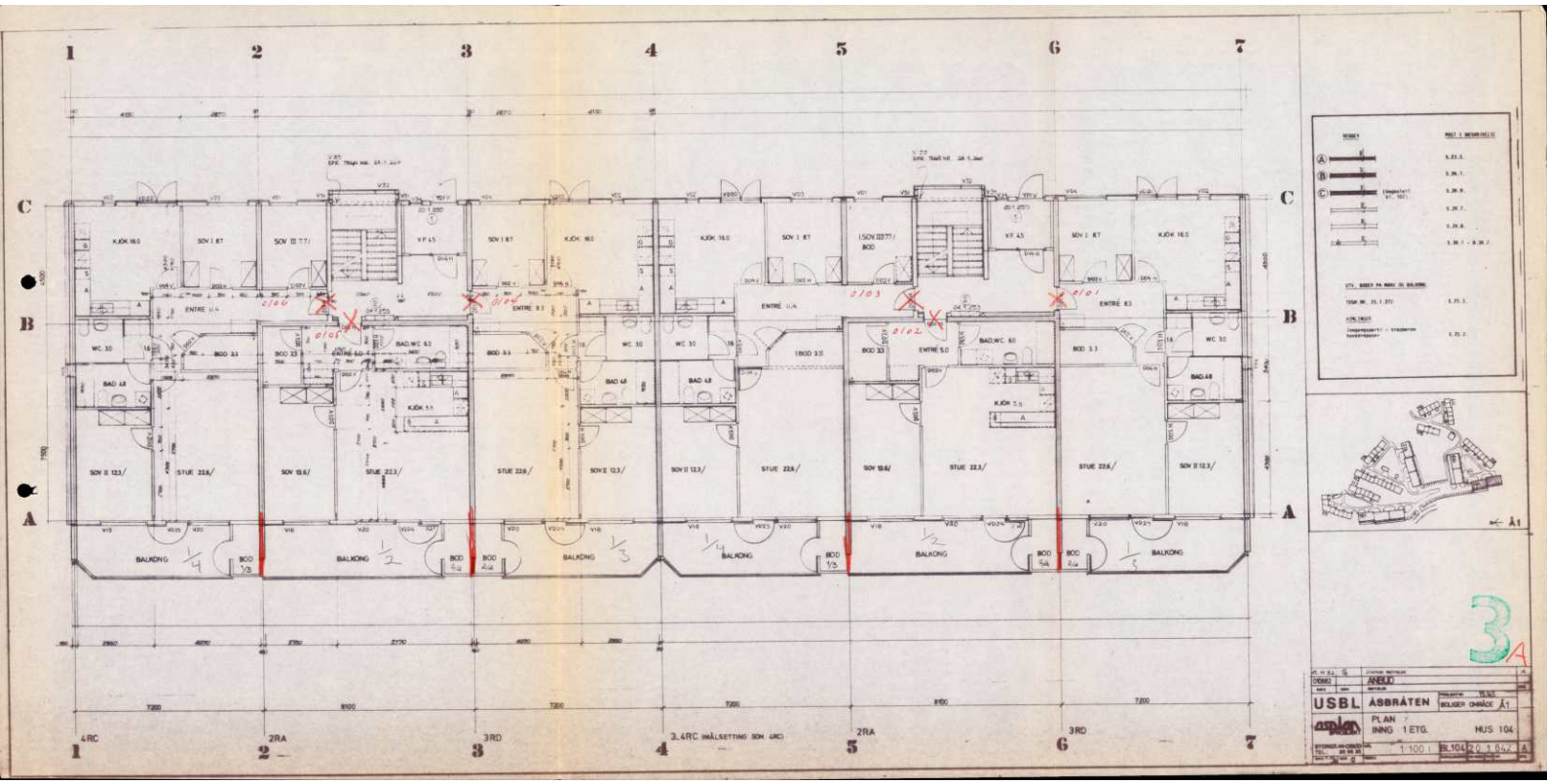
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

.....
Overingeniør
G. Valo

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.

Skj. c-14. ANDVORD.



3A

	ANBUD		
USBL	ÅSBRÅTEN	PROSJEKTNR. 9363	BOLIGER OMRÅDE A1
	PLAN 1		
	INNG. 1.ETG.	HUS 104	
	1:100	SK.104	2.0.1.86

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Ventilasjonsanlegg (82/4613)

Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Isbråten, Holmlia	Gnr.191,bnr.85 Bl.10H Felt A-1	83/71

Byggherre

BBL Ungdommens Selvbyggerlag
Storgt.49

0182 OSLO 1

Ansvarshavende

A/S Luftteknikk
Bergensvn.12

0468 OSLO 4

AS/GS

Dato
9. januar 1985

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

A. Sundt

Bygningsinspektør
A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. ANDVORD.

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Helge Gonsholt AS
Holteveien 5

1400 SKI

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950067465	95/78224
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ragnhild Brox	6. desember 1995

Arbeidssted : 191/0083 Grensestien 49-50-51-52
Byggherre : Grensen brl., v/Krefting A, Olav V,s gate 1, 0161 OSLO
Arbeidets art: FORLENGELSE AV TAK OVER BALKONGER - BLOKK

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Ansvarshavende er ansvarlig for korrekt utførelse i henhold til godkjent søknad.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
for Seksjonsleder

Ragnhild Brox
Avd.ark.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Lutro, Hans Petter
Linjeveien 31

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950067465	96/26874

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anatole Ouedraogo	25. april 1996

Arbeidssted : 191/0083 Grensestien 49-50-51-52
Byggherre : Grensen brl., v/Krefting A, Olav V,s gate 1, 0161 OSLO
Arbeidets art: FORLENGELSE AV TAK OVER BALKONGER - BLOKK

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 6.12.1995 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder - *HELE ARBEIDET* -.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av :

Ikke nødvendig.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

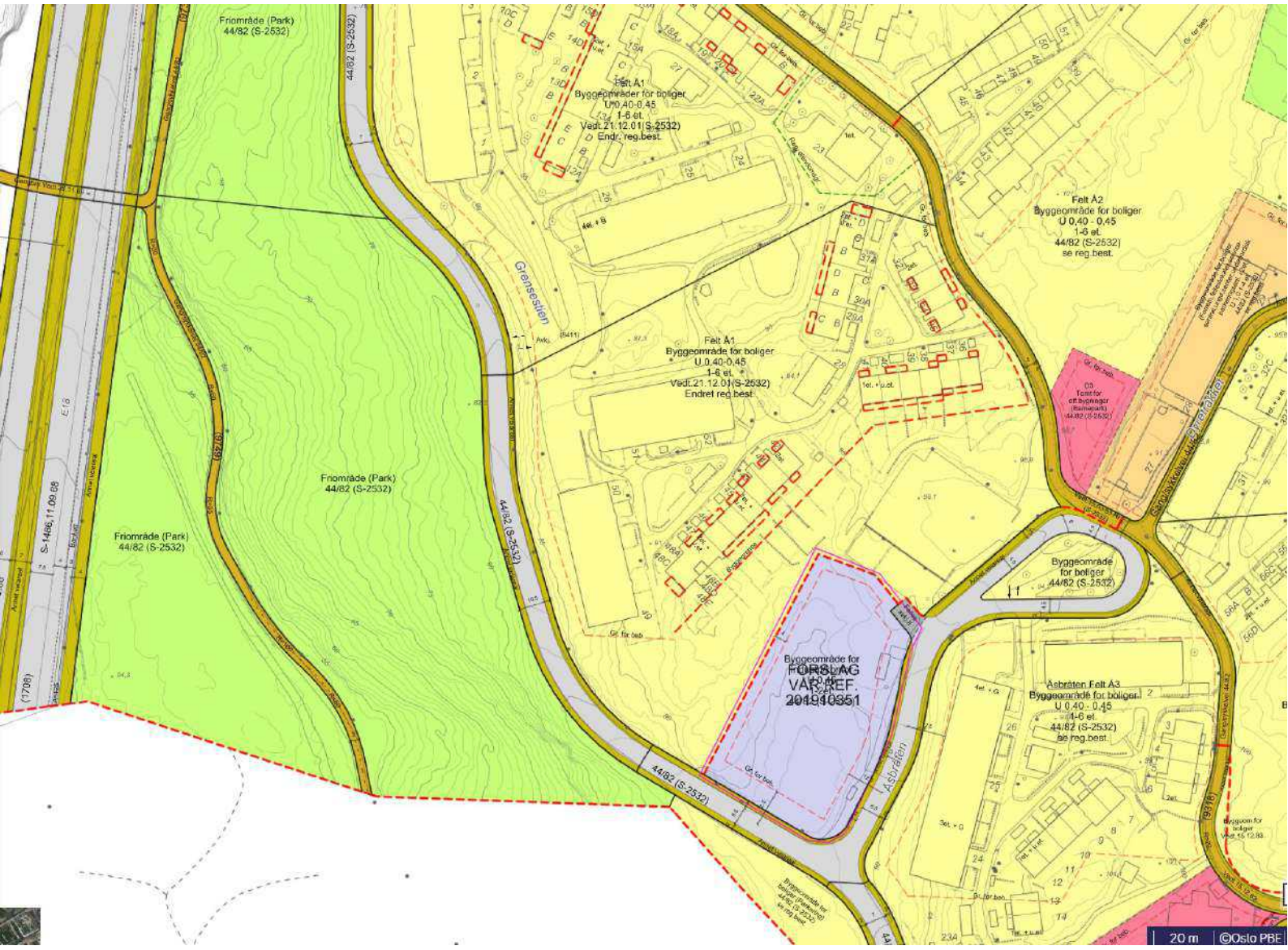
Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


Friområde (Park)
44/82 (S-2532)
Felt Å1
Byggeområder for boliger
U 0,40-0,45
1-6 et.
Vedt.21.12.01(S-2532)
Endr. reg.best.
Felt Å2
Byggeområde for boliger
U 0,40 - 0,45
1-6 et.
44/82 (S-2532)
se reg.best.
Grensestien
Felt Å1
Byggeområder for boliger
U 0,40-0,45
1-6 et.
Vedt.21.12.01(S-2532)
Endret reg.best.
Friområde (Park)
44/82 (S-2532)
Friområde (Park)
44/82 (S-2532)
44/82 (S-2532)
Byggeområde for boliger
44/82 (S-2532)
Byggeområde for
FORSLAG
VÅR REF.
201910351
Åsbråten Felt Å3
Byggeområde for boliger
U 0,40 - 0,45
1-6 et.
44/82 (S-2532)
se reg.best.
Åsbråten
44/82 (S-2532)
E18
S-1486,11,09 68
20 m
©Oslo PBE

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

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

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.

Grensestien 50

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosenholm skole (1-7 kl.) 277 elever, 23 klasser	8 min 0.5 km	
Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km	
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	24 min 2 km	
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km	
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min 6 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 8.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Grensestien Linje 19N, 79, 80E	2 min 0.1 km	
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	21 min 1.7 km	
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13 km	
Oslo Gardermoen	50 min	

BARNEHAGER

Åsbråten barnehage (0-5 år) 51 barn	6 min 0.4 km	
Åstun barnehage (1-5 år) 46 barn	9 min 0.7 km	
Vestskrenten idrettsbarnehage (1-5... 84 barn	10 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Coop Prix Holmlia	4 min
Bunnpris Holmlia	10 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 2025

VARER/TJENESTER

Holmlia Kjøpesenter	19 min
Apotek 1 Holmlia	19 min
Holmlia Vinmonopol	18 min

SPORT

Grensestien balløkke	1 min
Dyretråkket balløkke, grus	4 min
Holmlia Bad	17 min
Puls Trolllåsen	21 min

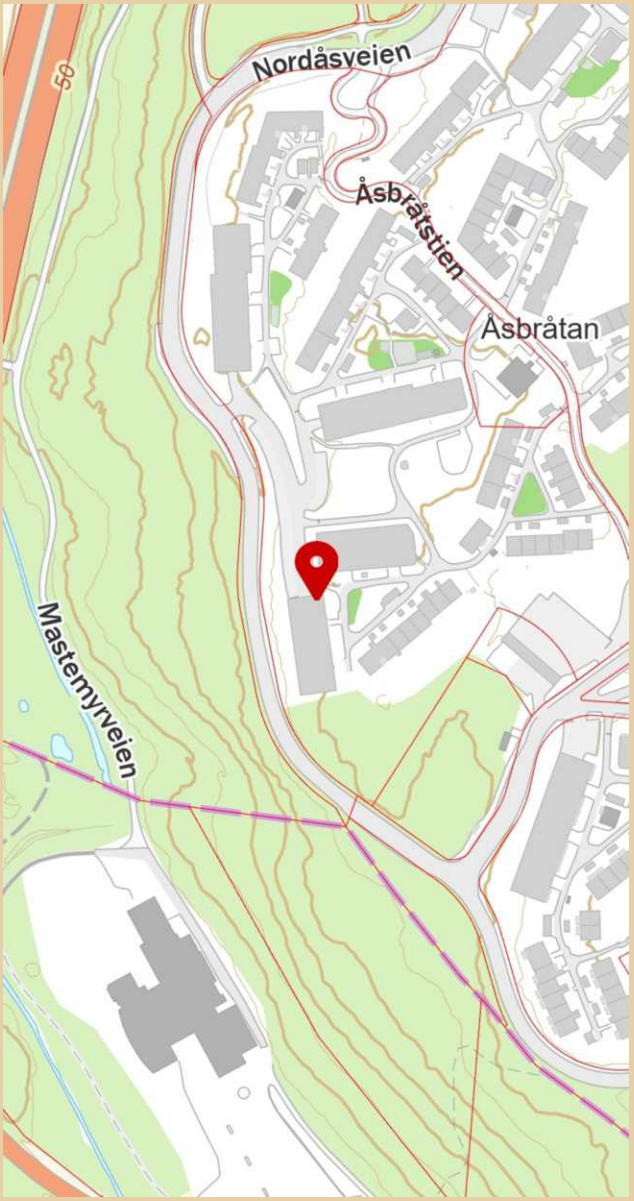
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

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 2025

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 50, 1251 Oslo
Gnr. 191, Bnr. 83, andelsnr. 106 i GRENSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251121

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Adnan Nabi

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 472 67 486

E-post: adnan.nabi@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.
