PRIVATMEGLEREN
HORISONT

BJØLSENGATA 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

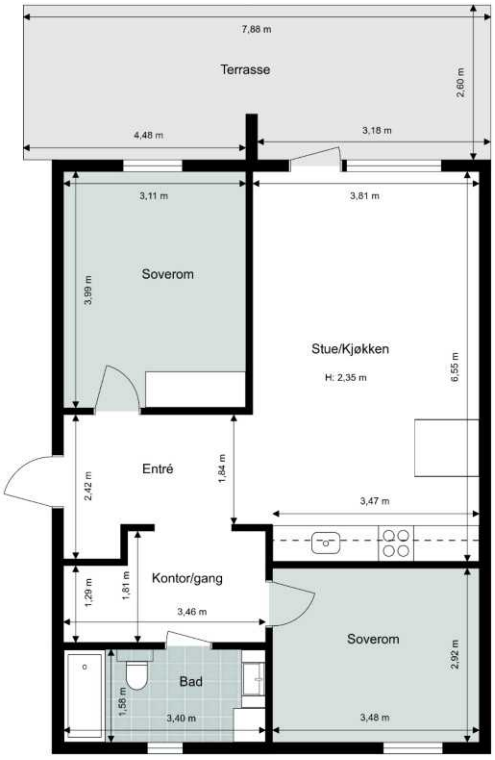
Bjølsengata 5, 0468 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 46

Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 10.09.2025 **Rapportdato:** 11.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14146-2000 **Referansenummer:** XL9206

Autorisert foretak: Martens Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel P. Martens

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.

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens
Uavhengig Takstingeniør
daniel@martenstakst.no
940 03 908

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KORT BESKRIVELSE

Leilighet i 1. etasje i boligbygg fra 1985
Boligen er i normalt god stand
Inneholder to soverom, stue-kjøkken, bad og åpen kontorløsning.
Terrasse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2 lags isolerglass.
Inngangsdøren er muligens lyd og brannklassifisert. Glatt overflate.
Døren var ikke merket klassifisert.

TERRASSE
Markterrasse på 20 m2. Etablert i 2016.
Det er lagt impregnerte terassebord på tilfarergulv.
Overflatebehandlet.
Rekkverk i front utført i treverk. Port i rekkverk for tilkomst felles areal.
Stikkontakt montert.
Avrenning mellom spalter i terrassebord.

BYGNING GENERELT
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittbærende dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat og fliser.
Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Etasjeskiller i betong.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2016. Tek 10 gjeldende ved oppføringen av badet.
Det er fremvist dokumentasjon på badet. Utførende firma Ringen Rørservice. Datert 01.07.2016.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.
Vegghengt toalett med innebygd sisternekasse. Servant på vegghengt servantskap.
Innmurt badekar. Opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med fronter i høy glans.
Benkeplate i laminat. innfelt vask og platetopp i benkeplate.
Integrerte hvitevarer med komfyr, kjøl frys platetopp og oppvaskmaskin.
Flislagt vegg over kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator med kanal ført til luftepipe i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventil i vinduer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
Sikringsskap i felles gang.
Lokale brannvarslere.

OPPVARMING
Panelovner.
Varmekabler i gulv bad og under fliser i entre.

BOD
Bod i kjeller på 3,7 m2.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

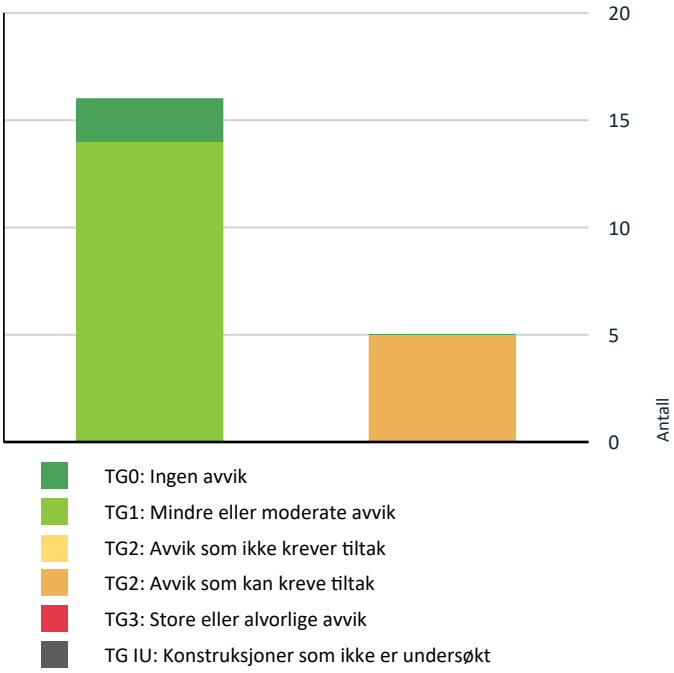
Kjøkken flyttet fra dagens soverom vegg i vegg bad.
Vaskerom og del av opprinnelig bod fungerer i dag som kontor/gang.
Del av opprinnelig bod del av entre.
Vegg mellom opprinnelig kjøkken og stue er flyttet mot opprinnelig kjøkken, dagens soverom.
Markterrasse ikke angitt på byggemeldte tegninger.

Nevnte forhold er ikke registrert byggemeldte. Endring fra sekundær til primærrom er søknadspliktig.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1985

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Det er utført diverse vedlikehold/oppgradering av overflater og el i 2022/2023. Fremstår i godt vedlikeholdt stand.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Balkongdør med 2 lags isolerglass.



TG 1 Dører - 2

Inngangsdøren er muligens lyd og brannklassifisert. Glatt overflate.
Døren var ikke merket klassifisert.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på 20 m2. Etablert i 2016. Iflg forrige eiers egenerklæringsskjema.
Det er lagt impregnerte terassebord på tilfaregulv. Overflatebehandlet.
Rekkverk i front utført i treverk. Det er etablert port i rekkverk for tilkomst felles areal.
Stikkontakt montert.
Avrenning mellom spalter i terrassebord. Tilfredsstillende avrenning ved regnfall i følge eier.

Tilstandsrapport



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

Eier har ingen opplysninger om radonmåling eller radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det forutsettes at nærmere info kan innhentes hos sameiet/borettslaget.
Boligen ligger i et område med usikre radonverdier.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører..



INNVENDIG

TG 1 Overflater

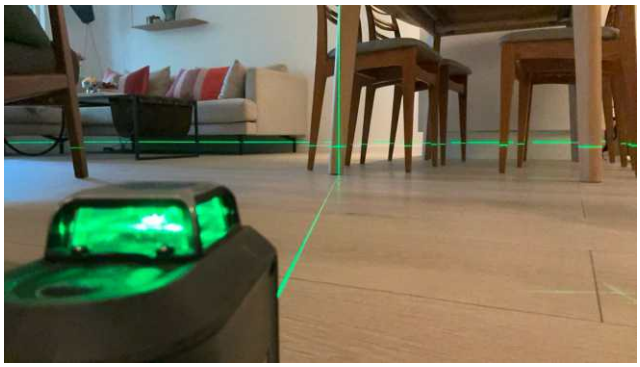
Gulv: Laminat Fliser.
Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

Alle overflater pusset opp i 2023 ifølge eier. Utført av deLilla entreprenør.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller utført i betong. Det ble registrert planhetsavvik opp mot 10 mm i stue kjøkken. Opp mot 5 mm registrert i soverom.



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2016. Tek 10 gjeldende ved oppføringen av badet.

Det er fremvist dokumentasjon på badet. Utførende firma Ringen Rørservice. Datert 01.07.2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport





Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

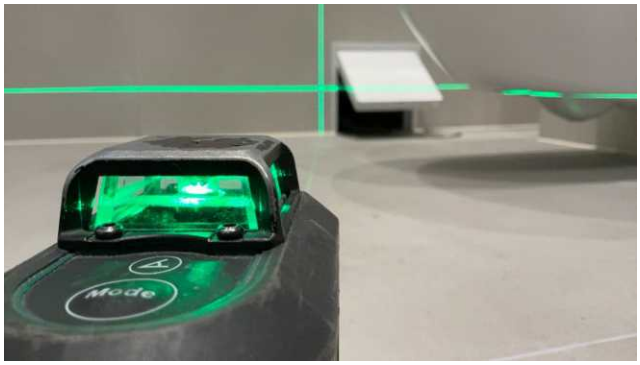
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble registrert cirka 15 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel. Over en avstand på ca 180 cm. Dvs litt under 1:100 fall i målt område. Fallforhold under badekar ikke kontrollert. Forhøyet terskel. Det er ikke kjent om membran er trukket opp i forkant terskel. Enkelte områder på gulv tilnærmet flate.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er ikke behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.
Det foreligger dokumentasjon som beskriver bruk av PVC membran på gulv og smøremembran på vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd sisternekasse. Servant på vegghengt servantskap. Innmurt badekar. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert ventil i badekarvegg for ventilasjon av rommet under badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere rist for ventilasjon under badekar. Stillestående varm og fuktig luft kan over tid føre til blant annet sopp og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablere mekanisk avtrekk om mulig. Det kan forøvrig være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Merk at naturlig avtrekk har varierende effekt etter type vær og årstid. Ved lite bruk av badet kan det være effektivt nok med naturlig avtrekk. Ved normal bruk av badet, bør baderomsdør stå på gløtt etter dusjing. Dvs at vårommet kan fungere med angitt avvik.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og innstallasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindindsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.



Måling med Protimeter MMS i vegger dusjsonen

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med fronter i høy glans. Benkeplate i laminat. innfelt vask og platetopp i benkeplate. Integrerte hvitevarer med komfyr kjøl frys platetopp og oppvaskmaskin. Flislagt vegg over kjøkkenbenk.

Deler av kjøkken pusset opp i 2016. Omfang ikke kjent.

Det bemerkes at det ikke er montert lekkasjesikring eller komfyrvakt. Dette er et krav i TEK 10/17. Ukjent alder kjøkken. Dvs ikke vurdert TG i forhold til dette.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kanal ført til luftepipe i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Merk at mekanisk vifte kan forstyrre effekten/balansen i det naturlige avtrekket, og forringe avtrekkseffekt i andre enheter tilkoblet samme luftekanal.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere kullfiltervifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Gjelder bad. Testet. OK.

Vannrør og stoppektaner kjøkken i skap med vask kjøkken. Ikke testet grunnet ikke tilgjengelig egnet verktøy for å stenge av kuleventil.

Tilstandsrapport



Fordelerskap bad. Med stoppekraner for vann bad



Avløp servant bad



Stoppekraner kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Merk synlige avløpsrør i støpejern bak luke i vegg gang/kontor. Hovedsoil. Det er ikke kjent hvorfor tilgang til disse er etablert i denne enheten.



Avløp vask kjøkken

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventil i vinduer.



Friskluftsventil i vinduer

Oppvarming

Panelovner.
Varmekabler i gulv bad og under fliser i entre

Ingen avvik varmekilder iflg eier.

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40 ampere.
Sikringsskap i felles gang.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja (iflg eier) Gjelder eiers botid

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   El arbeider i forbindelse med nytt bad i 2016. Samsvarserklæring datert 31.08.2016.

   Diverse elarbeider 2023. Samsvarserklæring datert 11.09.2025.

   Arbeidsbeskrivelse:
   Stue;
   • Varmefolie under gulv med en termostat og gulvføler
   o Ink tilførsel og ny automatsikring
   • 1 stk 6-veis stikkontakt for tv
   o plassering avtales på oppstart
   • De/remontering av lamper
   Kjøkken;
   • Varmefolie under gulv
   • 1 stk dobbel stikkontakt ved kjøkkenøy
   o Plassering avtales på oppstart
   • 1 stk lampemontering i tak over kjøkkenøy
   • De/remontering av lamper
   Kontor:
   • Varmefolie under gulv
   • De/remontering av lamper
   Soverom 1:
   • De/remontering av lamper
   Soverom 2:
   • De/remontering av lamper
   Sikringsskap;
   • Nye kombiautomater med innebygd 30mA jordfeilbryter til alle kurser
   • Nytt overspenningsvern (beskyttelse mot brann og overspenninger i strømnettet)
   • Ny hovedsikring
   • Ny kursfortegnelse med oversikt over hele boligen
   • Ny rehabiliteringsramme med godkjent beskyttelse mot berøring

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei (iflg eier)

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

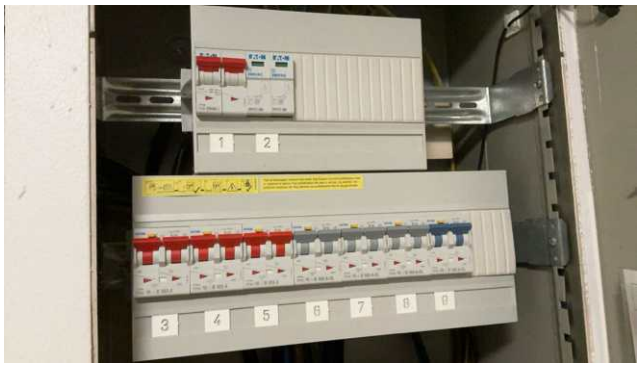
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

Generell kommentar

Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.



TG 0 Branntekniske forhold

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

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.

lokale brannvarslere

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



Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

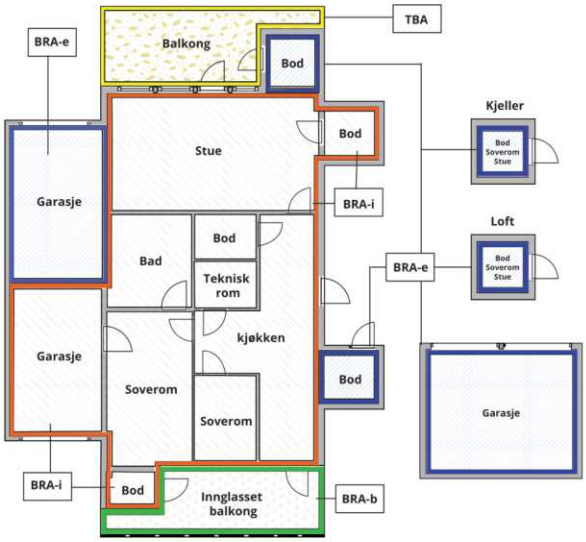
Hva er måleverdig areal?

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	67			67	20
Kjeller		4		4	
SUM	**67**	**4**			**20**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjøkken flyttet fra dagens soverom vegg i vegg bad.
Vaskerom og del av opprinnelig bod fungerer i dag som kontor/gang.
Del av opprinnelig bod del av entre.
Vegg mellom opprinnelig kjøkken og stue er flyttet mot opprinnelig kjøkken, dagens soverom.
Markterrasse ikke angitt på byggemeldte tegninger.

Nevnte forhold er ikke registrert byggemeldte. Endring fra sekundær til primærrom er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023/2023: Overflater pusset opp. Delvis oppgradering av el anlegget.

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	67	0

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Daniel P. Martens	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	46		0	3455.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjølsengata 5

Hjemmelshaver
Bjørnebye Andreas Emil, Malm Mathilde Backer

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRØNNEGÅRDEN BORETTSLAG	954899705		USBL	Bjørnebye Andreas Emil, Malm Mathilde Backer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
50

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Geologi: Området ligger på elvesletter og morenemasser langs Akerselva. Grunnforholdene består hovedsakelig av marine avsetninger med stedvis fjell i dagen.

Bebyggelse: Bebyggelsen består av murgårder fra slutten av 1800- og begynnelsen av 1900-tallet, samt blokker og rekkehus fra etterkrigstiden og nyere leilighetsbygg fra 1980- og 2000-tallet. Det finnes næringslokaler, barnehager og skoler integrert i boligområdene.

Natur og grøntområder: Akerselva renner gjennom Bjølsen og er tilrettelagt med turveier. Bjølsenparken og mindre friområder gir grønne lunger mellom bebyggelsen.

Infrastruktur og transport: Området har buss- og trikkeforbindelser, nærhet til Ring 2 og gode sykkelveier langs Akerselva og hovedgatene.

Tjenester og handel: Bjølsen har dagligvarebutikker, serveringssteder og treningssentre. Storo Storsenter og Nydalen er nærliggende handels- og næringsområder.

Offentlige tilbud: Skole og barnehager finnes i området. OsloMet og andre utdanningsinstitusjoner ligger i gangavstand.

Historikk: Bjølsen har røtter som gårdsområde og ble en del av Kristiania i 1878. Industrialiseringen langs Akerselva på 1800-tallet skapte arbeidsplasser og førte til bygging av murgårder. Området har senere gjennomgått boligbygging og transformasjon av tidligere industriområder til boliger og næring.

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

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

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
311 697	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	
2	11.09.2025	
3	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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/XL9206

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251045

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Emil Bjørnebye	Mathilde Backer Malm

Gateadresse
Bjølsengata 5

Poststed	Postnr
OSLO	0468

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Dnb

Polise/avtalenr.: Innbo

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251045

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten skjevhet i gulv mellom kjøkken og gang. Dette ble rettet opp av fagperson 2023 for å kunne legge nytt gulv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sukkermaur vår 2024. Ble enkelt fjernet med maurgift, ikke sett siden

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 ble lagt varmekabler i gangen 2023, og samtidig Skiftet sikringsskap, omtrekking til jording, skiftet stikkontakter, montering av lamper.

Arbeid utført av: Vestre Aker elektro

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

Beskrivelse: Se over

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Muligheter for lade el-bil i garasjesameiet ved leie av p-plass i nabobygget, men ikke i vårt bygg.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vinduer + verandadør skiftet rundt 2016 i regi av borettslaget

Arbeid utført av: Ukjent

Document reference: 155251045

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: Takene på deler av borettslaget er planlagt at skal skiftes ila de neste 12mnd. Dette vil sansynlig føre til økt felleskostnader. Det vil i så fall maksimalt øke med 955kr mnd for denne enheten.

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: 155251045

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: 155251045

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Bjørnebye	1d736ed6829ca4b3db8c c4d1856330d06acc161d	09.09.2025 12:54:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathilde Backer Malm	b7a9368a8e10cec4e1abe f6cf0b005ba6a7ddd2f	05.09.2025 19:54:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251045

→ 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:

Grønneg³rden Borettslag		V³r ref.:	8/50	Fødselsdato eier:	20.08.1993
Bjølsengata 5		Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	03.04.1993
0468 OSLO		Eiere:	Andreas Emil Bjørnebye, Mathilde Backer Malm		
Organisasjonsnr:	954 899 705	Andelsnr:	50		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 213

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 553
	Felleskostnader avdrag 2	74
	Avdrag fellesl³n	263
	Felleskostnader renter 2	114
	Renter fellesl³n	209

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	73 489	Gjeld siste ³rsoppg.:	75 414
Klient ajourf. l³n:	3 915 727,66	Klient gj. s. ³rsoppg.:	3 970 671

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12133795896, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 04.09.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 04.09.2025: 2 544 244
Andel av saldo: 47 750
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.09.2036)

L³nenummer: 16367007919, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 04.09.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 04.09.2025: 1 371 484
Andel av saldo: 25 740
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Michael Walter Madsen
Adresse:	LARVIKSGATA 1
Postnr/-sted:	0468 OSLO
Telefon:	Mob.: 93836616
E-post:	gronnegaarden@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.09.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Grønneg³rden Borettslag	V³r ref.:	8/50	Fødselsdato eier:	20.08.1993
Bjølsengata 5	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	03.04.1993
0468 OSLO	Eiere:	Andreas Emil Bjørnebye, Mathilde Backer Malm		
Organisasjonsnr: 954 899 705				

5: Restanse felleskostnader pr. 04.09.2025

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	75 414	Andre inntekter:	722
Annen formue:	23 476	Utgifter:	4 386		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	219 000
Andelsnr:	50	Partialobligasjonsnr:	50

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1980		
G³rds/bruksnr:	222/46		
Bygningstype:	BL		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3463

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586861

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober m³ned..
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Parkering:
Borettslaget er deleier i Bjølsen Garsjesameie hvor garasjeplass kan leies.
For leie av plass m³styret i Bjølsen Garasjesameie kontaktes; bjolsengarasje@gmail.com
Plassene følger ikke boligen ved salg og m³leietaker st³r selv ansvarlig for oppsigelse av leieforholdet.

Det er i eiendommen til Grønneg³rden borettslag b³ndtvang p³hunder³ret rundt (jfr. lagets vedtekter 4-1 punkt (6))

Bjølsengata 3 er oppført p³Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Varmtvann er inkludert i fellesutgiftene. Elektrisk oppvarming i leilighetene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Grønneg³ rden Borettslag	V³ r ref.:	8/50	Fødselsdato eier:	20.08.1993
Bjølsengata 5	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	03.04.1993
0468 OSLO	Eiere:	Andreas Emil Bjørnebye, Mathilde Backer Malm		
Organisasjonsnr: 954 899 705				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag
Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Kjelleren, Larviksgt 1.

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: Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 9
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 9

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

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.
Styret foreslår videreføring av honorar på 100 000 kroner for styret samlet.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Michael W. Madsen er på valg i 2025, og har stilt seg disponibel for gjenvalg.
Valgkomitéen innstiller Michael W. Madsen som styreleder for to nye år.

Vedtak:
Valgt ble: Michael Walter Madsen for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Per Fridtjof Larsen er på valg i 2025, og har stilt seg disponibel for gjenvalg. Øvrige styremedlemmer er ikke på valg i år.
Valgkomitéen innstiller Per Fridtjof Larsen som styremedlem for to nye år.

Vedtak:
Valgt ble: Per Fridtjof Larssen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to nye varamedlemmer for 1 år, da Martin Scheiene har flyttet og Ingunn Bratland Romuld skal flytte.
Valgkomitéen innstiller Jorunn Kvaalen Jerstad og Marthe Bjørnen som varamedlemmer til styret for ett år.

Vedtak:
Valgt ble: Jorunn Kvaalen Jerstad for 1 år.
Valgt ble: Marthe Bjørnen for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Sak trekkes da dato har passert

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av Ingvild Dørnes og Roar Viken.
Begge stiller seg disponible til gjenvalg. Valgkomitéens innstilling er at begge gjenvelges til ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Ingvild Dørnes og Roar Viken valgt for 1 år.

5.6 Grøntutvalg

Grøntutvalget har bestått av Reidun Bergli, Guro Huby, Marit Unstad, Gudrun Ellingsen og Ingunn Bratland Romuld.
Generalforsamlingen 2025 skal velge representanter til grøntutvalg. Ingunn skal flytte. Gudrun har jobbet mye i hagen vår og ønsker å fortsette med det, men har valgt å tre ut av grøntutvalget. De tre øvrige representantene i grøntutvalget er forespurt, og samtlige stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Reidun Bergli, Guro Huby, Marit Unstad og Hanne Marit Isdal for 1 år.

Møte hevet: 18:20
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Michael Walter Madsen (2025-2027)
Styremedlem, Marit Elise Unstad (2024-2026)
Styremedlem, Oda Maria Aalo Gjul (2024-2026)
Styremedlem, Per Fridtjof Larssen (2025-2027)
Styremedlem, Mathilde Backer Malm (2024-2026)
Varamedlem, Jorunn Kvaalen Jerstad (2025-2026)
Varamedlem, Marthe Bjørnen (2025-2026)

Protokoll for Grønnegården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen (sign.)	09.05.2025



INNKALLING 2025

Grønnegården Borettslag

Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00
Kjelleren, Larviksgt 1

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 Grønnegården Borettslag

Tid og sted: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Kjelleren, Larviksgt 1

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 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 5.5 Valg av valgkomite
- 5.6 Grøntutvalg

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 på 100 000 kroner for styret samlet.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 100.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Michael Walter Madsen (2023-2025)
Styremedlem, Marit Elise Unstad (2024-2026)
Styremedlem, Oda Maria Aalo Gjul (2024-2026)
Styremedlem, Per Fridtjof Larssen (2023-2025)
Styremedlem, Mathilde Backer Malm (2024-2026)
Varamedlem, Martin Scheiene (2024-2025)
Varamedlem, Ingunn Bratland Romuld (2024-2025)

5.1 Valg av leder

Michael W. Madsen er på valg i 2025, og har stilt seg disponibel for gjenvalg.
Valgkomitéen innstiller Michael W. Madsen som styreleder for to nye år.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas.
Michael W. Madsen velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Per Fridtjof Larsen er på valg i 2025, og har stilt seg disponibel for gjenvalg. Øvrige styremedlemmer er ikke på valg i år.
Valgkomitéen innstiller Per Fridtjof Larsen som styremedlem for to nye år.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas.
Per Fridtjof Larsen velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to nye varamedlemmer for 1 år, da Martin Scheiene har flyttet og Ingunn Bratland Romuld skal flytte.
Valgkomitéen innstiller Jorunn Kvaalen Jerstad og Marthe Bjørnen som varamedlemmer til styret for ett år.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas.
Jorunn Kvaalen Jerstad velges som varamedlem for 1 år.
Marthe Bjørnen velges som varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av Ingvild Dørnes og Roar Viken.
Begge stiller seg disponible til gjenvalg. Valgkomitéens innstilling er at begge gjenvelges til ett år.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas.
Ingvild Dahl Dørnes velges som medlem av valgkomitéen for 1 år.
Roar Viken velges som medlem av valgkomitéen for 1 år.

5.6 Grøntutvalg

Grøntutvalget har bestått av Reidun Bergli, Guro Huby, Marit Unstad, Gudrun Ellingsen og Ingunn Bratland Romuld.
Generalforsamlingen 2025 skal velge representanter til grøntutvalg. Ingunn skal flytte. Gudrun har jobbet mye i hagen vår og ønsker å fortsette med det, men har valgt å tre ut av grøntutvalget. De tre øvrige representantene i grøntutvalget er forespurt, og samtlige stiller
seg til disposisjon for gjenvalg.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas. Følgende velges for 1 år:
Reidun Bergli
Guro Huby
Marit Unstad
Hanne Marit Isdal

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 002 236**	**556 298**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	294 880	-594 325
Tilbakeføring av avskrivning	7 942	7 942
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-196 008	1 042 747
Endringer i andre langsiktige poster	60 730	-10 425
B. Årets endring disponible midler	**167 544**	**445 939**
C. Disponible midler	**1 169 780**	**1 002 236**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 439 187	1 601 028
Kortsiktig gjeld	-269 407	-598 792
C. Disponible midler	**1 169 780**	**1 002 236**

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

Resultatregnskap 2024 Grønnegården Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 663 463	2 524 793	2 655 538	2 723 591
Leie forretningslokaler	1	960 168	913 256	950 000	980 000
Sum leieinntekt		**3 623 631**	**3 438 049**	**3 605 538**	**3 703 591**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	0	10 000	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**10 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 623 631**	**3 448 049**	**3 605 538**	**3 703 591**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	13 748	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	4	97 500	100 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	7 942	7 942	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		272 858	279 172	300 000	290 000
Kostnad eiendom/lokale	6	390 049	368 538	421 500	409 000
Kommunale avgifter/renovasjon		883 942	818 748	893 800	980 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	7 275	913	16 000	7 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 409	15 576	16 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	9	343 338	1 426 860	380 100	370 000
Revisjonshonorar		6 310	32 651	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		152 062	144 271	152 000	158 000
Andre honorar	10	133 261	79 674	78 000	38 000
Kontorkostnad		0	0	3 000	0
TV/bredbånd		272 791	260 364	275 000	280 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		6 132	2 093	0	0
Kontingent og gaver		13 200	13 200	13 700	13 700
Forsikring		388 720	366 601	403 600	447 000
Eiendomsskatt		47 927	0	40 000	50 000
Andre kostnader	11	31 305	86 373	7 500	7 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	74 751	2 176	0	0
Sum kostnad		**3 147 519**	**4 019 251**	**3 121 300**	**3 181 300**
Driftsresultat		**476 112**	**-571 202**	**484 238**	**522 291**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		38 479	24 973	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	14 029	12 601	0	0
Rentekostnad		233 732	189 429	221 277	222 693
Andel av rentekostnad i sameie	2	8	0	0	0
Netto finansposter		**181 232**	**151 856**	**221 277**	**222 693**
Skatt på ordinært resultat		0	-128 733	0	0
Netto ekstraordinære poster		**0**	**-128 733**	**0**	**0**

Resultatregnskap 2024 Grønnegården Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Årsresultat		**294 880**	**-594 325**	**262 961**	**299 598**
Overført til/fra annen egenkapital		294 880	-594 325	0	0
SUM OVERFØRINGER		**294 880**	**-594 325**	**0**	**0**

Balanse 2024 Grønnegården Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	310 993	310 993
Bygninger	5	19 859 766	19 859 766
Andeler anleggsmiddel i sameie		2 122 555	2 183 285
Andre driftsmidler	5	13 237	21 179
Sum anleggsmidler		**22 306 551**	**22 375 223**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 530	99 537
Kundefordringer		0	3 596
Forskuddsbetalte kostnader		264 914	271 563
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 167 742	1 226 333
Sum omløpsmidler		**1 439 187**	**1 601 028**
SUM EIENDELER		**23 745 738**	**23 976 251**

Balanse 2024 Grønnegården Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		**4 400**	**4 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 761 945	12 467 066
Sum opptjent egenkapital		**12 761 945**	**12 467 066**
Sum egenkapital	**12**	**12 766 345**	**12 471 466**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	4 018 285	4 214 294
Borettsinnskudd		6 691 700	6 691 700
Sum langsiktig gjeld		**10 709 985**	**10 905 994**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 442	70 815
Leverandørgjeld		200 635	422 932
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Påløpne renter		1 241	1 852
Annen kortsiktig gjeld		48 090	103 193
Sum kortsiktig gjeld		**269 407**	**598 792**
Sum gjeld		**10 979 392**	**11 504 785**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 745 738**	**23 976 251**
Pantstillelser	14	10 709 985	10 905 994

Sted:_____ Dato:_____

Michael Walter Madsen
Styreleder

Per Fridtjof Larssen
Styremedlem

Oda Maria Aalo Gjul
Styremedlem

Mathilde Backer Malm
Styremedlem

Marit Elise Unstad
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	2 211 744	2 126 892
3650 Innkrevde felleskostn. renter	230 855	175 237
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	198 864	200 664
3690 Leie reklameplass	22 000	22 000
3605 Leie forretningslokaler	960 168	913 256
Sum	**3 623 631**	**3 438 049**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
6394 Netto underskudd driftssameie	74 751	2 176
8056 Andre finansinntekter i sameie	14 029	12 601
8175 Andel finanskostnader i sameie	8	0
Sum	**-60 730**	**10 425**

Borettslaget eier 16,5% i Bjølsen Garasjesameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til garasjesameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent.

Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	0	10 000
Sum	**0**	**10 000**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	13 748	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	97 500	100 000
Sum	**111 248**	**114 100**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendommer	Stakittgjerde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	310 993	19 859 766	160 488
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	310 993	19 859 766	160 488
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	147 251
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	310 993	19 859 766	13 237
Årets avskrivninger :	0	0	7 942
Anskaffelsesår :	1986	1981	2006
Antatt levetid i år :			20

Boligselskapets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polise nr. SP586861.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 3463 kvm og er påført g.nr 222, b.nr 46 og ligger i Oslo kommune. Borettslaget består av 44 bolig- og 7 næringsandeler.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	463	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	169 125	161 211
6361 Fast renhold	168 449	123 992
6362 Skadedyrutryddelse	16 604	24 096
6364 Matteleie	0	23 404
6391 Snømåking/strøing/feiing	5 426	0
6392 Containerleie/tømming	11 819	33 948
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	18 164	1 887
Sum	**390 049**	**368 538**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 NBBL lisens HMS	7 275	913
Sum	**7 275**	**913**

Note 8 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	1 049
6540 Inventar	803	11 150
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 316	1 359
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 289	930
6552 Driftsmateriell	0	1 089
Sum	**4 409**	**15 576**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	30 732	1 012 938
6602 Vedlikehold VVS	77 756	269 598
6603 Vedlikehold elektro	40 385	9 408
6611 Vedlikehold heiser	108 739	32 999
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	14 736
6616 Vedlikehold vaskeri	0	25 420
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	9 379	23 321
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	24 605	32 387
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	2 890	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	4 004
6644 Fasade/balkonger	4 388	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	893	0
6648 Vedlikehold dører og porter	33 572	2 050
Sum	**343 338**	**1 426 860**

Konto 6601 gjelder utskiftning av leilighetsdører og utbedring av brannsikkerheten.

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 068	11 229
6720 Juridisk honorar	35 258	0
6730 Teknisk honorar	81 935	68 445
Sum	**133 261**	**79 674**

Konto 6714 gjelder fakturering eiendomsskatt og varsler om husleieøkning.
Konto 6730 gjelder brannteknisk befaring.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 480	2 304
7719 Møter, div. styret	12 000	11 000
7770 Betalingskostnader	1 318	1 030
7772 Omkostninger inkasso	0	540
7773 Omkostninger innkreving	2 439	1 089
7790 Andre kostnader	13 068	5 410
7795 Husleietap	0	65 000
Sum	**31 305**	**86 373**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 400	0	4 400
Sum innskutt egenkapital	**4 400**	**0**	**4 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	12 467 066	294 879	12 761 945
Sum opptjent egenkapital	**12 467 066**	**294 879**	**12 761 945**
Sum egenkapital	**12 471 466**	**294 879**	**12 766 345**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Brannteknisk utbedrin, skifte dører.	Vindusprosjekt
Lånenummer:	**16367007919**	**12133795896**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2016
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 470 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 436 432	2 777 862
Avdrag i perioden:	42 608	153 400
Lånesaldo 31.12:	**1 393 824**	**2 624 461**
Saldo 5 år frem i tid:	1 140 609	1 713 530

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133795896	1	101 269	101 269
	1	91 572	91 572
	1	88 767	88 767
	1	81 386	81 386
	2	78 483	156 966
	4	72 480	289 920
	1	69 921	69 921
	1	65 543	65 543
	6	62 196	373 176
	3	61 507	184 521
	1	59 046	59 046
	2	55 946	111 892
	1	54 393	54 393
	2	54 028	108 056
	4	49 698	198 792
	6	49 255	295 530
	1	48 074	48 074
	2	45 712	91 424
	2	40 693	81 386
	2	36 412	72 824
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367007919	1	53 783	53 783
	1	48 633	48 633
	1	47 143	47 143
	1	43 223	43 223
	2	41 682	83 364
	4	38 493	153 972
	1	37 135	37 135
	1	34 809	34 809

Langsiktig gjeld

6	33 032	198 192
3	32 666	97 998
1	31 359	31 359
2	29 713	59 426
1	28 887	28 887
2	28 694	57 388
4	26 394	105 576
6	26 159	156 954
1	25 532	25 532
2	24 277	48 554
2	21 612	43 224
2	19 338	38 676

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	4 018 285
Innskuddskapital	6 691 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**10 709 985**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**20 170 759**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 6.691.700,-.Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Grønnegården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grønnegården Borettslag

Styreleder	Michael Walter Madsen (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Mathilde Backer Malm (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Per Fridtjof Larssen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Oda Maria Aalo Gjul (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Marit Elise Unstad (sign.)	01.04.2025

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 Grønnegården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grønnegården 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: BHXPI-SHTMF-2VUI7-UBZSE-08HJG-C11KZ

© 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: BHXPI-SHTMF-2VUI7-UBZSE-08HJG-C11KZ

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: 77.16.xxx.xxx
2025-04-04 13:20:29 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: BHXPI-SHTMF-2VUI7-UBZSE-08HJG-C11KZ

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 - Grønnegården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Michael Walter Madsen
Styremedlem, Marit Elise Unstad
Styremedlem, Per Fridtjof Larssen
Styremedlem, Mathilde Backer Malm
Styremedlem, Oda Maria Aalo Gjul
Varamedlem, Martin Scheiene
Varamedlem, Ingunn Bratland Romuld

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

Virksomhetens art

Grønnegården 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. Grønnegården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 954899705

Grønnegården Borettslag består av 44 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Grønnegården Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586861. 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.

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

Styrets arbeid

Vedlikeholdsplan
Borettslaget fikk utarbeidet en vedlikeholdsplan i fjor. Første tiltak var å gjøre en nærmere vurdering av behovet for vedlikehold av taket. Dette ble fulgt opp i ekstraordinær generalforsamling i januar 2025, og USBL er satt til å jobbe med videre detaljering av prosjektet.
På lenger sikt er det ventet at det må gjøres noe med rørene i bygget.
Ytterdører er om lag 40 år gamle, og det er ventet at disse vil måtte byttes i løpet av få år.
Videre skal borettslaget følge opp vedtaket fra generalforsamlingen om innvendig oppussing av Maridalsveien 174. Styret har ikke fått konkretisert en konkret tiltaksplan ennå.

Vedlikeholdstiltak i 2024
I 2024 gjennomførte vi løpende vedlikehold ved behov.
Det ble gjennomført reparasjoner av lekkasjer i varmtvannsbereder og diverse rør.
Det ble utført større vedlikehold på heisen i Bergensgata 2, hvor bl.a. nødvendig oppgradering av heisalarmen ble gjennomført (denne var koblet til 2G-nettet, som skal fases ut ila. året)

Økonomi
Borettslaget gikk med et overskudd på om lag 295 000 kroner i 2024, som er ca. 30 000 mer enn vi budsjetterte med. Dvs. at inntektene våre var større enn utgiftene i fjor, og at de var større enn hva vi beregnet på forhånd.
I årene fremover har borettslaget et behov for større vedlikeholdsprosjekter, i tillegg til at utgifter til offentlige avgifter er ventes å øke med mer enn vanlig prisvekst.

Fellesrommet
Det er gjort enkelte tiltak i fellesrommet, som er tilgjengelig for utlån. Fellesrommet ble malt, og vasket av eksternt vaskefirma. Det ble innført en symbolsk leiesum på 100 kroner per dag.

Næringslokaler
Styret har håndtert saker løpende. Det ble inngått ny leieavtale for utleie av lokalet hvor Il Parmegiano har ligget.

Bjølsen garasjesameie
Det har vært flere større saker fra garasjesameiet. Den største saken var i forbindelse med garasjesameiets styreleder forslag om å oppløse sameiet. Styret fikk bistand av advokat fra USBL. Forslaget ble ikke vedtatt på garasjesameiets årsmøte. Videre har det vært uenigheter i sameiet vedr. kostnadsdfordeling knyttet til nødvendig rehabilitering av garasjen som ligger i tilknytning til Japangården borettslaget.

Styret forventer at arbeid og oppgaver tilknyttet garasjesameiet reduseres i årene fremover.

Veilaget
Det har ikke vært noen store endringer fra veilaget. Beboerparkering ble innført i 2023, og fungerer godt. Veilaget ønsker å innføre en appløsning for booking av beboerparkering.

Annet
Det ble som vanlig gjennomført to dugnader, en på våren og en på høsten, i regi av grøntutvalget.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 08.05.2025.

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 Grønnegården Borettslag mandag 22.04.2024
Kl. 18:00 - Kjelleren Larviksgt 1.

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: Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 14
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 14

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Fellesrommet - symbolsk leiesum

Fellesrommet har vært i bruk siden i høst, og vi ser det er et populært tilbud i borettslaget.
Bruken fører også til økte utgifter for borettslaget, først og fremst grunnet økt strømforbruk fra den økte bruken av rommet.
Styret ser også at overnattingsrommet og fellesrommet kan pusses opp fremover.
Borettslaget har begrensede ressurser, og flere større rehabiliteringsoppgaver foran seg de neste årene.
Styret ser for seg en løsning hvor de som låner rom til overnatting betaler en symbolsk sum for overnatting.
Målet til styret er at rommet skal være selvfinansierende, og at inntekter fra utleie går til tiltak i rommet.

Vedtak:
Det ble vedtatt å innføre leiesum for utlån av fellesrommet på 100 kroner per natt. Styre kan regulere fremtidig leie ved behov med styrevedtak.
Inntekter fra overnatting skal avsettes til tiltak i fellesrommet.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mathilde Malm for 2 år.
Valgt ble: Marit Unstad for 2 år.
Valgt ble: Oda Maria Aalo Gjul for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble:Martin Scheiene er forespurt for 1 år.
Valgt ble: Ingunn Bratland Romuld for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling

6.4 Valg av styremedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Vedtak:
Valgt ble: Oda Maria Aalo Gjul for 2 år

6.5 Valg av varamedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Vedtak:
Valgt ble: Per Fridtjof Larsen for 2 år

6.6 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Roar Viken for 1 år
Valgt ble: Ingvild Dahl Dørnes for 1 år.

6.7 Grøntutvalg

Vedtak:
Valg ble: Reidun Bergli for 1 år
Valg ble: Guro Huby for 1 år
Valg ble: Marit Unstad for 1 år
Valg ble: Gudrun Ellingsen for 1 år
Valg ble: Ingunn Bratland Romuld for 1 år

Møtet hevet: 18:50
Styrets sammensetting etter generalforsamling:
Styreleder, Michael Walter Madsen (2023-2025)
Styremedlem, Marit Elise Unstad (2024-2026)
Styremedlem, Oda Maria Aalo Gjul (2024-2026)
Styremedlem, Per Fridtjof Larssen (2023-2025)
Styremedlem, Mathilde Backer Malm (2024-2026)
Varamedlem, Martin Scheiene (2024-2025)
Varamedlem, Ingunn Bratland Romuld (2024-2025)

Protokoll for Grønnegården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen (sign.)	23.04.2024



INNKALLING 2024

Grønnegården Borettslag

Mandag 22.04.2024 kl. 18:00
Kjelleren Larviksgt 1

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

Tid og sted: Mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Kjelleren Larviksgt 1

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Fellesrommet - symbolsk leiesum

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.4 Valg av styremedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie
- 6.5 Valg av varamedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie
- 6.6 Valg av valgkomite
- 6.7 Grøntutvalg

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 100.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Fellesrommet - symbolsk leiesum

Fellesrommet har vært i bruk siden i høst, og vi ser det er et populært tilbud i borettslaget.

Bruken fører også til økte utgifter for borettslaget, først og fremst grunnet økt strømforbruk fra den økte bruken av rommet.

Styret ser også at overnattingsrommet og fellesrommet kan pusses opp fremover.

Borettslaget har begrensede ressurser, og flere større rehabiliteringsoppgaver foran seg de neste årene.

Styret ser for seg en løsning hvor de som låner rom til overnatting betaler en symbolsk sum for overnatting.

Målet til styret er at rommet skal være selvfinansierende, og at inntekter fra utleie går til tiltak i rommet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at det innføres symbolsk leiesum for utlån av fellesrommet på 100 kroner per natt.
Inntekter fra overnatting skal avsettes til tiltak i fellesrommet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Michael Walter Madsen (2023-2025)
Styremedlem, Marit Elise Unstad (2023-2024)
Styremedlem, Siv Lufall Fagerbekk (2023-2025)
Styremedlem, Per Fridtjof Larssen (2023-2025)
Styremedlem, Mathilde Backer Malm (2022-2024)
Varamedlem, Martin Scheiene (2023-2024)
Varamedlem, Jostein Langelan (2023-2024)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styret i Grønnegården borettslag er før generalforsamlingen 2024 sammensatt som følger:

Styreleder: Michael W. Madsen, Larviksgata 1 – (valgt for 1,5 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2025)

Styremedlem: Per Fridtjof Larsen, Bergensgata 4 – (valgt for 2 år på generalforsamlingen 2023, på valg i 2025)

Styremedlem: Mathilde Malm, Bjølsengata 5 - (valgt for 2 år på generalforsamlingen 2022, på valg i 2024)

Styremedlem: Siv Fagerbekk, Maridalsveien 174 A - ny (valgt for 1,5 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2025, men har trukket seg og må erstattes i 2024)

Styremedlem: Marit Unstad, Larviksgata 1 – (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2024)

Dermed skal generalforsamlingen 2024 velge tre styremedlemmer for 2 år.

Marit Unstad og Mathilde Malm er forespurt, og stiller seg disponible for gjenvalg.

Forslag til vedtak: Tre styremedlemmer:
Mathilde Malm, Bjølsengata 5 (gjenvalg - for 2 år)
Marit Unstad, Larviksgata 1 (gjenvalg - for 2 år)
Oda Maria Aalo Gjul, Bergensgata 4 (ny – for 2 år)

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer i Grønnegården borettslag er før generalforsamlingen 2024 som følger:

Varamedlem: Jostein Langeland, Bergensgata 2 - (valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023, på valg i 2024)

Varamedlem: Martin Scheiene, Bergensgata 4 - (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2024)

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Martin Scheiene er forespurt, og stiller seg disponibel for gjenvalg, mens Jostein Langeland ikke ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: To varamedlemmer til styret:
Martin Scheiene, Bergensgata 4 (gjenvalg - for 1 år)
Ingunn Bratland Romuld, Maridalsveien 174B (ny – for 1 år)

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling

6.4 Valg av styremedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Grønnegården velger representanter til Bjølsen garasjesameie i partallsår.

Bjølsen Garasjesameie har hatt følgende styremedlem fra Grønnegården borettslag:

Styremedlem: Mathilde Malm, Bjølsengata 5 (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2024)

Generalforsamlingen 2024 skal velge ett styremedlem til Bjølsen garasjesameie. Mathilde Malm er forespurt, og ønsker ikke gjenvalg i garasjesameiet.

Forslag til vedtak: Følgende velges som styremedlem til styret i Bjølsen garasjelag:
Styremedlem: Oda Maria Aalo Gjul, Bergensgt. 4 (ny – for 2 år)

6.5 Valg av varamedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Grønnegården velger representanter til Bjølsen garasjesameie i partallsår.

Bjølsen Garasjesameie har hatt følgende varamedlem fra Grønnegården borettslag:

Varamedlem: Per Fridtjof Larsen, Bergensgata 4 (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2024)

Generalforsamlingen 2024 skal velge ett varamedlem til Bjølsen garasjesameie. Per Fridtjof Larsen har stilt seg disponibel for gjenvalg.

Forslag til vedtak: Følgende velges som varamedlem til styret i Bjølsen garasjelag:

Varamedlem: Per Fridtjof Larsen, Bergensgt 4 (gjenvalg - for 2 år)

6.6 Valg av valgkomite

Valgkomitéen i Grønnegården borettslag har bestått av:

Ingvild Dørnes, Bergensgata 2 – (valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023, på valg i 2024)

Roar Viken, Larviksgata 1 – (valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023, på valg i 2024)

Generalforsamlingen 2024 skal velge to representanter til valgkomiteen. Begge representantene i valgkomiteen stiller seg disponible for gjenvalg.

Forslag til vedtak: Følgende velges som representanter vil valgkomitéen:
Roar Viken, Larviksgata 1 (gjenvalg - for 1 år)
Ingvild Dahl Dørnes, Bergensgata 2 (gjenvalg - for 1 år)

6.7 Grøntutvalg

Grøntutvalget har bestått av følgende (alle valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023):

Reidun Bergli, Larviksgata 1

Guro Huby, Larviksgata 1

Marit Unstad, Larviksgata 1

Gudrun Ellingsen, Bergensgata 4

Generalforsamlingen 2024 skal velge representanter til grøntutvalg. De fire representantene i grøntutvalget er forespurt, og samtlige stiller seg til disposisjon for gjenvalg. I tillegg ønsker Ingunn Bratland Romuld å slutte seg til grøntutvalget.

Forslag til vedtak: Følgende velges til Grøntutvalget:
Reidun Bergli, Larviksgata 1 (gjenvalg - 1 år)
Guro Huby, Larviksgata 1 (gjenvalg - 1 år)
Marit Unstad, Larviksgata 1 (gjenvalg - 1 år)
Gudrun Ellingsen, Bergensgata 4 (gjenvalg - 1 år)
Ingunn Bratland Romuld, Maridalsveien 174B (ny - for 1 år)

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**556 298**	**336 392**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-594 325	453 298
Tilbakeføring av avskrivning	7 942	7 942
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 042 747	-208 140
Endringer i andre langsiktige poster	-10 425	-33 194
B. Årets endring disponible midler	**445 939**	**219 906**
C. Disponible midler	**1 002 236**	**556 298**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 601 028	933 949
Kortsiktig gjeld	-598 792	-377 651
C. Disponible midler	**1 002 236**	**556 298**

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

Resultatregnskap 2023 Grønnegården Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 524 793	2 161 684	2 462 960	2 655 538
Leie forretningslokaler	1	913 256	906 756	921 000	950 000
Sum leieinntekt		**3 438 049**	**3 068 440**	**3 383 960**	**3 605 538**
Annen inntekt					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	0	28 352	0	0
Diverse inntekt	3	10 000	10 500	0	0
Sum annen inntekt		**10 000**	**38 852**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 448 049**	**3 107 292**	**3 383 960**	**3 605 538**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	14 100	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	7 942	7 942	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		279 172	337 913	353 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	6	368 538	322 725	329 000	421 500
Kommunale avgifter/renovasjon		818 748	704 066	781 000	893 800
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	913	913	1 000	16 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	15 576	5 913	16 000	16 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 426 860	197 076	378 000	380 100
Revisjonshonorar		32 651	5 639	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		144 271	140 205	145 000	152 000
Andre honorar		79 674	103 671	203 000	78 000
Kontorkostnad		0	0	3 000	3 000
TV/bredbånd		260 364	116 881	243 000	275 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 093	0	0	0
Kontingent og gaver		13 200	13 613	13 700	13 700
Forsikring		366 601	349 030	366 500	403 600
Eiendomsskatt		0	0	49 000	40 000
Andre kostnader		86 373	33 020	7 000	7 500
Andel av driftskostnad i sameie	2	2 176	0	0	0
Sum kostnad		**4 019 251**	**2 452 705**	**3 009 300**	**3 121 300**
Driftsresultat		**-571 202**	**654 587**	**374 660**	**484 238**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		24 973	5 887	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	12 601	4 842	0	0
Rentekostnad		189 429	83 285	110 000	221 277
Netto finansposter		**151 856**	**72 556**	**110 000**	**221 277**
Skatt på ordinært resultat		-128 733	128 733	0	0
Netto ekstraordinære poster		**-128 733**	**128 733**	**0**	**0**

Resultatregnskap 2023 Grønnegården Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Årsresultat		**-594 325**	**453 298**	**264 660**	**262 961**
Overført til/fra annen egenkapital		-594 325	453 298	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-594 325**	**453 298**	**0**	**0**

Balanse 2023 Grønnegården Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	310 993	310 993
Bygninger	5	19 859 766	19 859 766
Andeler anleggsmiddel i sameie		2 183 285	2 172 860
Andre driftsmidler	5	21 179	29 120
Sum anleggsmidler		**22 375 223**	**22 372 740**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		99 537	89 150
Kundefordringer		3 596	0
Andre kortsiktige fordringer		0	833
Forskuddsbetalte kostnader		271 563	253 824
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 226 333	590 142
Sum omløpsmidler		**1 601 028**	**933 949**
SUM EIENDELER		**23 976 251**	**23 306 689**

Balanse 2023 Grønnegården Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		**4 400**	**4 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 467 066	13 061 391
Sum opptjent egenkapital		**12 467 066**	**13 061 391**
Sum egenkapital	**11**	**12 471 466**	**13 065 791**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	4 214 294	3 171 547
Borettsinnskudd		6 691 700	6 691 700
Sum langsiktig gjeld		**10 905 994**	**9 863 247**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		70 815	66 600
Leverandørgjeld		422 932	171 658
Påløpne skatter	10	0	128 733
Påløpne renter		1 852	660
Annen kortsiktig gjeld		103 193	10 000
Sum kortsiktig gjeld		**598 792**	**377 651**
Sum gjeld		**11 504 785**	**10 240 898**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 976 251**	**23 306 689**
Pantstillelser	13	10 905 994	9 863 247

Sted:_____ Dato:_____

Michael Walter Madsen Styreleder	Siv Lufall Fagerbekk Styremedlem	Mathilde Backer Malm Styremedlem
Marit Elise Unstad Styremedlem	Per Fridtjof Larssen 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

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 126 892	1 849 632
3650 Innkrevde felleskostn. renter	175 237	78 501
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	200 664	214 551
3690 Leie reklameplass	22 000	19 000
3605 Leie forretningslokaler	913 256	906 756
Sum	**3 438 049**	**3 068 440**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
3987 Netto overskudd driftssameie	0	28 352
6394 Netto underskudd driftssameie	2 176	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	12 601	4 842
Sum	**10 425**	**33 194**

Borettslaget eier 16,5% i Bjølsen Garasjesameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til garasjesameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent.

Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	5 000
3999 Andre inntekter	10 000	5 500
Sum	**10 000**	**10 500**

Konto 3999 gjelder innteksføring av gammel depositumskonto.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**114 100**	**114 100**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendommer	Stakittgjerde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	310 993	19 859 766	160 488
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	310 993	19 859 766	160 488
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	139 309
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	310 993	19 859 766	21 179
Årets avskrivninger :	0	0	7 942
Anskaffelsesår :	1986	1981	2006
Antatt levetid i år :			20

Boligselskapets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polise nr. SP586861.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 3463 kvm og er påført g.nr 222, b.nr 46 og ligger i Oslo kommune. Borettslaget består av 44 bolig- og 7 næringsandeler.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	161 211	152 726
6360 Annet renhold	0	726
6361 Fast renhold	123 992	124 553
6362 Skadedyrutryddelse	24 096	14 178
6364 Matteleie	23 404	0
6392 Containerleie/tømming	33 948	25 150
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 887	5 391
Sum	**368 538**	**322 725**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 NBBL lisens HMS	913	913
Sum	**913**	**913**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	1 049	2 486
6540 Inventar	11 150	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 359	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	930	0
6552 Driftsmateriell	1 089	3 427
Sum	**15 576**	**5 913**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	1 012 938	0
6602 Vedlikehold VVS	269 598	0
6603 Vedlikehold elektro	9 408	39 270
6611 Vedlikehold heiser	32 999	29 308
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	14 736	0
6616 Vedlikehold vaskeri	25 420	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	23 321	8 286
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	32 387	23 065
6643 Glassarbeid/Vindu	4 004	0
6644 Fasade/balkonger	0	2 249
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	13 747
6648 Vedlikehold dører og porter	2 050	81 151
Sum	**1 426 860**	**197 076**

Konto 6601 gjelder utskiftning av leilighetsdører og utbedring av brannsikkerheten.

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

Note 10 - Skatt

Borettslaget fikk innvilget dispensasjon fra skatteetaten sommeren 2023 vedr skatteberegning for 2022, etter først å ha fått avslag. Dette medførte til at avsatt skatt fra 2022 på kr 128 733 ble reversert i 2023 og bokført som «Betalbar skatt for mye avsatt tidligere år»

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 400	0	4 400
Sum innskutt egenkapital	**4 400**	**0**	**4 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	13 061 391	-594 325	12 467 066
Sum opptjent egenkapital	**13 061 391**	**-594 325**	**12 467 066**
Sum egenkapital	**13 065 791**	**-594 325**	**12 471 466**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	**16367007919**	**16363928890**	**12133795896**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021	2016
Rentesats:	5.24 %	4.30 %	5.40 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043	12.05.2023	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 470 000	300 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	238 988	2 932 559
Avdrag i perioden:	33 568	238 988	154 697
Opptak i perioden:	1 470 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**1 436 432**	**0**	**2 777 862**
Saldo 5 år frem i tid:	1 197 247	0	1 916 957

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133795896	1	107 189	107 189
	1	96 924	96 924
	1	93 955	93 955
	1	86 143	86 143
	2	83 070	166 140
	4	76 716	306 864
	1	74 008	74 008
	1	69 374	69 374
	6	65 832	394 992
	3	65 102	195 306
	1	62 498	62 498
	2	59 216	118 432
	1	57 572	57 572
	2	57 186	114 372
	4	52 603	210 412
	6	52 134	312 804
	1	50 884	50 884
	2	48 384	96 768
	2	43 072	86 144
	2	38 541	77 082
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367007919	1	55 427	55 427
	1	50 120	50 120
	1	48 584	48 584
	1	44 545	44 545
	2	42 956	85 912
	4	39 670	158 680
	1	38 270	38 270
	1	35 873	35 873

Langsiktig gjeld

6	34 041	204 246
3	33 664	100 992
1	32 318	32 318
2	30 621	61 242
1	29 771	29 771
2	29 571	59 142
4	27 201	108 804
6	26 958	161 748
1	26 312	26 312
2	25 019	50 038
2	22 272	44 544
2	19 929	39 858

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	4 214 294
Innskuddskapital	6 691 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**10 905 994**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**20 170 759**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 6.691.700,-.Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Grønnegården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grønnegården Borettslag

Styreleder	Michael Walter Madsen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Per Fridtjof Larssen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Siv Lufall Fagerbekk (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Marit Elise Unstad (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Mathilde Backer Malm (sign.)	18.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Grønnegården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: VZ21J-E70CD-SEFZC-3YL3Q-MUJW0-SHEQV

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: VZ21J-E70CD-SEFZC-3YL3Q-MUJW0-SHEQV

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2024-03-21 15:53:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VZ21J-E70CD-SEFZC-3YL3Q-MUJW0-SHEQV

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

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

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

Årsmelding 2023 - Grønnegården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Michael Walter Madsen
Styremedlem, Marit Elise Unstad
Styremedlem, Siv Lufall Fagerbekk
Styremedlem, Per Fridtjof Larssen
Styremedlem, Mathilde Backer Malm
Varamedlem, Martin Scheiene
Varamedlem, Jostein Langeland

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

Virksomhetens art

Grønnegården 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. Grønnegården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 954899705
Grønnegården Borettslag består av 44 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Grønnegården Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586861. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Grønnegården Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret gjennomført brannsikringsprosjekt for å imøtekomme Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) sine pålegg, inkludert utskifting av dører. Tiltakene ble godkjent av OBRE

Styret har også skiftet stoppekraner, ventiler osv. i rørene i alle oppganger.

Styret jobber med å etablere en vedlikeholdsplan som skal ligge til grunn for kommende vedlikeholdsprosjekt. Oppussing av oppgangene i Maridalsveien 174 vil inngå som en del av denne.

Løpende vedlikehold har blitt gjennomført i tett oppfølging med vaktmester.

Fellesrommet har blitt etablert som utlånsrom, og det har blitt satt opp senger der. Styret har inntrykk av at det er et populært tilbud som blir mye brukt.

Samtlige næringslokaler i borettslaget er i dag leid ut. Il Parmigiano skifter eier. Ny eier har hatt driftsansvaret for Il Parmegiano, så driften vil fortsette som før

Styret følger opp mot BYM mht. risting i Bergensgata.

Veilaget har satt opp bom i Larviksgata og innført gjesteparkeringsplasser både innenfor og utenfor bommen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2024

Grønnegården brl. Generalforsamling 22.04.2024

Valg av styre, representanter til Bjølsen garasjesameie, valgkomité og grøntutvalg

Utgangspunkt:

Styret i Grønnegården borettslag er før generalforsamlingen 2024 sammensatt som følger:

- **Styreleder: Michael W. Madsen**, Larviksgata 1 – (valgt for 1,5 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2025)
- **Styremedlem: Per Fridtjof Larsen**, Bergensgata 4 – (valgt for 2 år på generalforsamlingen 2023, på valg i 2025)
- **Styremedlem: Mathilde Malm**, Bjølsengata 5 - (valgt for 2 år på generalforsamlingen 2022, **på valg i 2024**)
- **Styremedlem: Siv Fagerbekk**, Maridalsveien 174 A - ny (valgt for 1,5 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2025, men har trukket seg og **må erstattes i 2024**)
- **Styremedlem: Marit Unstad**, Larviksgata 1 – (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, **på valg i 2024**)

- **Varamedlem: Jostein Langeland**, Bergensgata 2 - (valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023, **på valg i 2024**)
- **Varamedlem: Martin Scheiene**, Bergensgata 4 - (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, **på valg i 2024**)

Dermed skal generalforsamlingen 2024 velge tre styremedlemmer for 2 år. I tillegg skal det velges to varamedlemmer for 1 år.

Marit Unstad, Mathilde Malm og Martin Scheiene er forespurt, og stiller seg disponible for gjenvalg, mens Jostein Langeland ikke ønsker gjenvalg.

Bjølsen Garasjesameie har hatt følgende styremedlemmer fra Grønnegården borettslag (Grønnegården velger representanter i partallsår):

- **Styremedlem: Mathilde Malm**, Bjølsengata 5 - (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, **på valg i 2024**)
- **Varamedlem: Per Fridtjof Larsen**, Bergensgata 4 - (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, **på valg i 2024**)

Generalforsamlingen 2024 skal velge ett styremedlem og ett varamedlem til Bjølsen garasjesameie.

Mathilde Malm er forespurt, og ønsker ikke gjenvalg i garasjesameiet, mens Per Fridtjof Larsen har stilt seg disponibel for gjenvalg.

<u>Valgkomitéen</u> i Grønnegården borettslag har bestått av:

- **Ingvild Dørnes**, Bergensgata 2 – (valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023, **på valg i 2024**)
- **Roar Viken**, Larviksgata 1 – (valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023, **på valg i 2024**)

Generalforsamlingen 2024 skal velge to representanter til valgkomiteen. Begge representantene i valgkomiteen stiller seg disponible for gjenvalg.

Grøntutvalget har bestått av følgende (alle valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023):

- **Reidun Bergli**, Larviksgata 1
- **Guro Huby**, Larviksgata 1
- **Marit Unstad**, Larviksgata 1
- **Gudrun Ellingsen**, Bergensgata 4

Generalforsamlingen 2024 skal velge representanter til grøntutvalg. De fire representantene i grøntutvalget er forespurt, og samtlige stiller seg til disposisjon for gjenvalg. I tillegg ønsker Ingunn Bratland Romuld å slutte seg til grøntutvalget.

Valgkomiteens innstilling:

Tre styremedlemmer

- Mathilde Malm, Bjølsengata 5 (gjenvalg - for 2 år)
- Marit Unstad, Larviksgata 1 (gjenvalg - for 2 år)
- Oda Maria Aalo Gjul, Bergensgata 4 (ny – for 2 år)

To varamedlemmer til styret

- Martin Scheiene, Bergensgata 4 (gjenvalg - for 1 år)
- Ingunn Bratland Romuld, Maridalsvn. 174B (ny – for 1 år)

Representanter til styret i Bjølsen garasjelag

- Styremedlem: Oda Maria Aalo Gjul, Bergensgt. 4 (ny – for 2 år)
  Varamedlem: Per Fridtjof Larsen, Bergensgt 4 (gjenvalg - for 2 år)

Valgkomite

- Roar Viken, Larviksgata 1 (gjenvalg - for 1 år)
- Ingvild Dahl Dørnes, Bergensgata 2 (gjenvalg - for 1 år)

Grøntutvalg

- Reidun Bergli, Larviksgata 1 (gjenvalg - for 1 år)
- Guro Huby, Larviksgata 1 (gjenvalg - for 1 år)

- Marit Unstad, Larviksgata 1 (gjenvalg - for 1 år)
- Gudrun Ellingsen, Bergensgata 4 (gjenvalg - for 1 år)
- Ingunn Bratland Romuld, Maridalsvn. 174B (ny – for 1 år)

Valgkomitéen har for alle vervene samlet sett tilstrebet god representasjon ut fra både likestillingsperspektiv, alderssammensetning og oppgangsadresse. Innstillingen er enstemmig.

Alle kandidater er forespurt og har sagt seg villige til å stille til valg.

Valgkomitéen, Bjølsen 20.03.2024

Ingvild Dahl Dørnes /s/, Bergensgata 2 Roar Viken /s/, Larviksgata 1

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Grønnegården Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Kjelleren Larviksgt 1

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

Tidspunkt: Mandag 27.01.2025 kl. 18:00

Sted: Kjelleren i Larviksgt 1

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 Orientering vedrørende Prosjekt: Rehabilitering av tak

3 Vedtak 1: Godkjenning av forberedende arbeider til rehabilitering av tak

4 Vedtak 2: Godkjenning av mandat for gjennomføring av rehabilitering av tak

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Orientering vedrørende Prosjekt: Rehabilitering av tak

Høsten 2024 gjennomførte USBL, på vegne av Styret, en tilstandsanalyse av takene til Grønnegården. Takene har stort sett nådd teknisk levetid og en rehabilitering er nært forestående.

Styret informerer om bakgrunn for saken

USBL prosjekt informerer ytterligere om funnene i tilstandsanalysen og om prosjektet som er foreslått.

Tilstandsvurdering av tak følger vedlagt.

3. Vedtak 1: Godkjenning av forberedende arbeider til rehabilitering av tak

Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til å sette i gang USBL Prosjekt med fase 1 og fase 2, frem til tilbudsevalueringen. Det foreslås at det settes en øvre ramme på kr. 200.000,- eksl. mva. for dette arbeidet.

Forslag til vedtak: Ekstraordinær generalforsamling vedtar at Styret kan iverksette USBL Prosjekt med fase 1 og 2 for Prosjekt: rehabilitering av taket. Det avsettes en ramme på kr 200.000,- eksl. mva. for dette arbeidet.

4. Vedtak 2: Godkjenning av mandat for gjennomføring av rehabilitering av tak

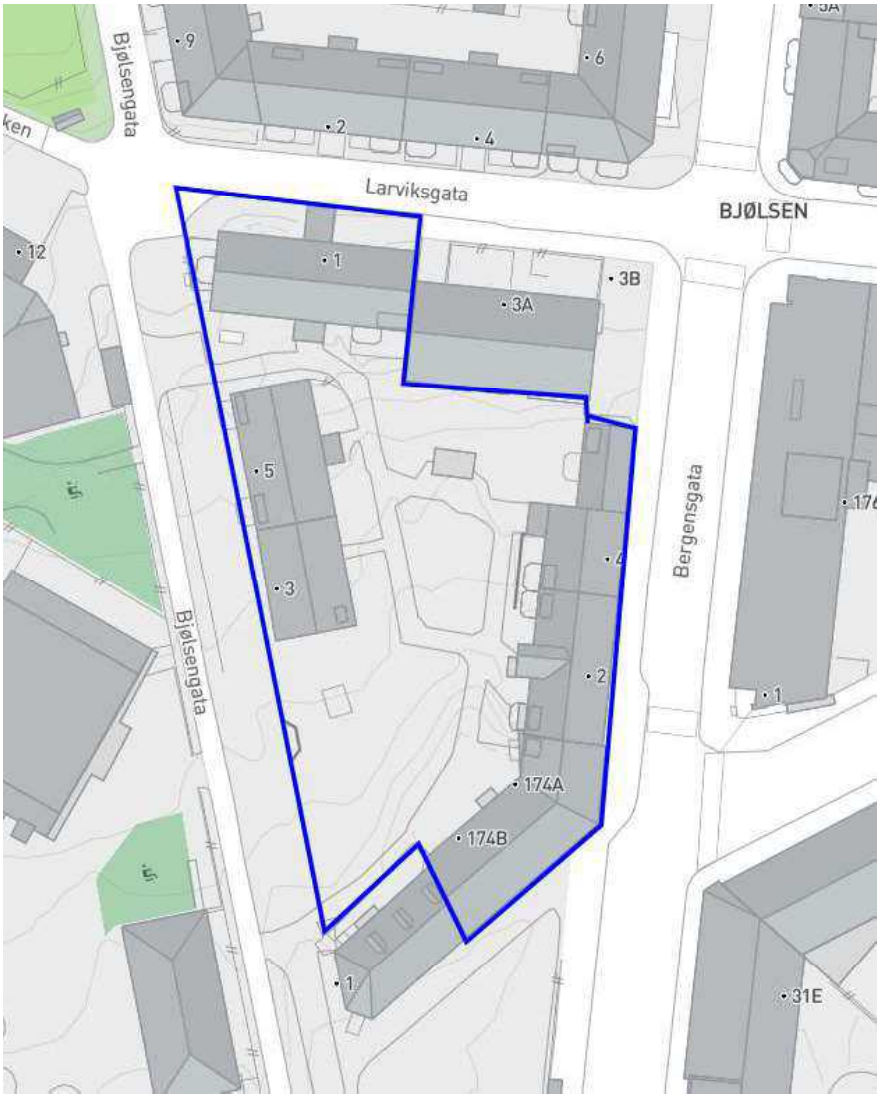
Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til å sette i gang USBL Prosjekt til gjennomføring av prosjektet, forutsatt at arbeidet kan gjennomføres innenfor de økonomiske rammene fremsatt i tilstandsrapporten.

Styret vil ha ansvar for å følge opp USBL som vil ha rollen som Byggherrens representant i gjennomføring.

Vedlagt følger husleiekonsekvens med låneopptak på kr 8.800.000,- med nedbetalingstid på 30 år.

Forslag til vedtak: Ekstraordinær generalforsamling vedtar at styret kan iverksette gjennomføring av rehabilitering av taket forutsatt at prosjektet, basert på de innhentede tilbudene, kan gjennomføres innenfor de overordnede rammene av prosjektbudsjettet presentert på generalforsamling 27.01. Generalforsamlingen godkjenner at prosjektet lånefinansieres med låneopptak inntil kr 8.800.000,- med 30 års nedbetalingstid.

GRØNNEGÅRDEN BORETTSLAG



TILSTANDSVURDERING AV TAK MED TILHØRENDE TAKELEMENTER

2024

Grønnegården Borettslag

Tilstandsvurdering tak og tilhørende takelementer

Utført av:	**Usbl Prosjekt v/ Katrine Müller og Halvor Mohagen**
Adresse:	**Postboks 8944, Youngstorget, 0028 Oslo**
Telefon:	**22 98 38 00**

Usbl Prosjekt har på oppdrag fra Grønnegården borettslag utarbeidet en tilstandsrapport om tilstanden til borettslagets hovedtak og takelementer. Tilstandsrapporten gir forslag til tiltak og kostnader for gjennomføring av tiltakene.

Formålet med tilstandsrapporten er å gi borettslaget nødvendig beslutningsgrunnlag for å fatte vedtak om gjennomføring av foreslåtte tiltak.

Borettslaget befinner seg på Sagene i Oslo, på adressene Bjølsengata 3-5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1 og Maridalsveien 174.

Borettslaget består av 47 leiligheter fordelt på fem bygninger. To av bygningene, Bjølsengata 3 og Maridalsveien 174, er oppført rundt 1890. Resten av bygningene, Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1, er oppført på tidlig 1980-tallet.

Deler av loftet i Maridalsveien 174 benyttes som råloft, mens resten av loftsarealet er ombygget til leiligheter. I Bjølsengata 3 er hele loftet ombygget til leilighet. I Bergensgata 2- 4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er alle toppetasjer originalt bygget med leiligheter.

Alle takene med unntak av Bjølsengata 3 anbefales å legges om. Takstein, lekter, sløyfer og underlagspapp bør skiftes ut. Beslag, pipehatter og snøfangere bør også byttes ut. Anbefalingen baserer seg på takenes alder som i dag er rundt 43 år. Lektene, sløyfene, underlagspappen og beslagsarbeidene til taket i Bjølsengata 3 er fra nyere tid, det kan derfor vurderes å kun utskifte taksteinen på dette taket, eventuelt avvente omlegging av hele dette taket.

Anleggsbudsjettet i tilstandsrapporten angir alle kostnader for å gjennomføre anbefalte tiltak i rapporten. Budsjettert totalkostnad for:

Omlegging av alle tak, unntatt taket i Bjølsengata 3: kr. 7 900 000,- inkl. mva.

Omlegging av samtlige tak: kr. 8 800 000,- inkl. mva.

Prosjekt nr.:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent:	Dato:
1040678				26.11.2024
	Katrine Müller	Halvor Mohagen	Lasse Handegård	

1 INNLEDNING 3

1.1 FORMÅL 3
1.2 PROSJEKTORGANISASJON 3

2 BEFARINGER 4

2.1 UTFØRTE BEFARINGER 4

3 TEKNISK BESKRIVELSE 5

3.1 GRUNNDATA FOR BOLIGSELSKAPET 5
3.2 GENERELL BYGNINGSDATA 5
3.3 HOVEDTAK 5
3.4 OVERDEKNING BALKONGER 6
3.5 INNGANGSTAK 6
3.6 TAKVINDUER 6
3.7 TAKELEMENTER OG DETALJER 6
3.8 VENTILASJON 7
3.9 BÆREEVNE 7

4 TILSTAND OG TILTAK 9

4.1 HOVEDTAK 9
4.2 OVERDEKNING BALKONG 9
4.3 INNGANGSTAK 10
4.4 TAKVINDUER 10
4.5 TAKELEMENTER OG DETALJER 10
4.6 BÆREEVNE 11

5 ØKONOMISKE KONSEKVENSER 12

6 KONKLUSJON 15

7 VEDLEGG 16

BILDER 16

1 Innledning

1.1 Formål

Styret i Grønnegården borettslag har engasjert Usbl Prosjekt til å utarbeide en tilstandsrapport om tilstanden til borettslagets hovedtak og takelementer. Tilstandsrapporten bygger på observasjoner og vurderinger gjort av Usbl Prosjekt.

Formålet til tilstandsrapporten er å gi borettslaget en overordnet beskrivelse av den tekniske tilstanden til hovedtakene og tilhørende takelementer, redegjøre for aktuelle tiltak, og angi i anleggsbudsjettet alle kostnader for å gjennomføre tiltakene.

Målet til rapporten er å gi styret nødvendig beslutningsgrunnlag for å fatte vedtak om videre arbeid og planlegging for gjennomføring av et eller flere av de foreslåtte tiltakene i rapporten.

1.2 Prosjektorganisasjon

Følgende aktører har medvirket i gjennomføringen av rapporten:

Boligselskap

Selskap	Grønnegården Borettslag
Adresse	Bjølsengata 3-5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1 og Maridalsveien 174
Kontaktperson.	Per Fridtjof Larssen
Telefon	980 12 198
E-post	perflarssen@gmail.com

Forretningsfører

Navn	Usbl

Utførende av rapport

Firma	USBL Prosjekt
Konsulent	Katrine Müller og Halvor Mohagen
Adresse	Postboks 8944, Youngstorget 0128 Oslo
Besøksadr.	Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo
Telefon	22 98 38 00
E-post	kmu@usbl.no og hmo@usbl.no

2 Befaringer

2.1 Utførte befaringer

Det ble gjennomført to befaring av Usbl Prosjekt v/ Halvor Mohagen. Befaringene fant sted den 23.09.24 og 23.10.2024. Til stede på første befaring var Michael Walter Madsen fra styret i borettslaget. På siste befaring var kun Usbl Prosjekt til stede.

Usbl Prosjekt har på befaringene visuelt vurdert de befarte bygningsdelene og elementene. Takstein og takelementer er besiktiget fra bakkeplan, utvalgte takterrasser og takvinduer. Taksteinen er stedvis flyttet på for å inspirere hovedtakenes underlagspapp, sløyfer og lekter. Inspiseringen er følgelig kun gjennomført som stikkprøveundersøkelser uten andre hjelpemidler. Det er ikke gjort fysiske inngrep i bygningsmassen.

Vi mener at befaringene som er avholdt gir et akseptabelt bilde av takene og takelementenes tilstand.

3 Teknisk beskrivelse

3.1 Grunndata for boligselskapet

Grønnegården borettslag består av 5 bygninger. Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3 er oppført på 1890-tallet, mens Bjølsengata 5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1 er oppført på starten av 1980-tallet.

Borettslaget har beliggenhet i bydelen Sagene i Oslo, og befinner seg på adressene Bjølsengata 3-5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1 og Maridalsveien 174. Gårds-/bruksnr er 222/46.

Borettslaget er registrert med organisasjonsnummer 954 899 705 i Brønnøysundregisteret.

3.2 Generell bygningsdata

Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3
Bygningene antas å stå på løsmasser med fundament av gråstein på tømmerflåter.

Bygningenes bærekonstruksjon består av mur med pusset overflate.

Bjølsengata 5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1
Bygningene er fundamentert på fast leire med stålfundamentering ned til frostfri dybde.

Grunnmuren er oppført i armert betong og Leca, med slemming og plastbelagt grunnmursplate som beskyttelse.

Bærevegger og etasjeskiller er i armert betong.

Ytterveggen på gavlsidene er i armert betong isolert med 100 mm mineralull, forblendet med ½ steins teglforblending. Ytterveggen på langsidene er i bindingsverk med 100 mm mineralull, utlektet og kledd med trepanel. Øvrige yttervegger består av bindingsverk med ½ steins teglforblending.

3.3 Hovedtak

Maridalsveien 174
Hovedparten av loftet er bygget om til leiligheter i 2016.

Taket over loftsleilighetene er fra 1980 tallet og er belagt med betongstein med ru overflate, lekter, sløyfer og underlagspapp. Det antas at taket i loftsleilighetene er bygget med luftespalte på undersiden av undertaket for å oppfylle tekniske krav til isolerte takflater.

Taket over originalt loft er også fra 1980-tallet belagt med betongstein med ru overflate, lekter, sløyfer og underlagspapp. Taktro og åser med sperrebukk antas å være originale fra bygningens byggeår.

Bjølsengata 3
Taket er bygget opp etter prinsippet om skrå luftede tretak med isolerte takflater. Betongsteinen antas å være fra 1980-tallet, tilsvarende som resten av borettslagets tak, mens underlagspappen, sløyfene og lektene vurderes å være av nyere dato. Sløyfer og

lekter er av dimensjon 36x48. Underlagspappen befinner seg på oversiden av undertaket og antas å være diffusjonsåpen. Løsningen med kombinert undertak og vindsperren fjerner behovet for luftespalte mellom disse to sjiktene og bidrar til å oppnå en større takhøyde i leiligheten ved at taket mot leiligheten ikke bygges ned.

Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1
Takene er tekket med betongtakstein med ru overflate, tilsvarende som de andre takene i borettslaget. Takstein, lekter, sløyfer og underlagspapp antas å være originale fra da bygningene ble oppført på tidlig 1980 tallet. Undertaket er bygget med 23x48 mm lekter og 11x23 mm sløyfer, underlagspapp av typen D-papp og rupanel.

Takene er av typen saltak med en takvinkel på 35 grader. Knevegger, mesteparten av skråtaket og himlingen i leiligheter er luftet og isolert, mens øverste del av takkonstruksjonen består av kaldt loft.

I den isolerte delen av skråtaket er det lagt 48 x 48 mm rekker som luftespalte, 200 mm mineralull mellom taksperrene, plastfolie og gipsplater.

3.4 Overdekning balkonger

Overbygget til de øverste balkongene i Bergensgata 2-4 og Larviksgata 1 er tekket med takpapp.

3.5 Inngangstak

Inngangstakene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er originale fra byggeåret og er belagt med betongtakstein, sløyfer, lekter og underlagspapp.

Takenes rennesystem består av renne og forkantbeslag i front av hvert tak. Nedløpet fra hvert tak går ned langs med teglsteinsforbledningen til utkast ved terreng.

Takene er beslått på sidene og i bakkant. Beslaget mot fasader er slisset inn i teglsteinsforblendingen.

3.6 Takvinduer

Samtlige takvinduer er av typen Velux med utvendige inndekninger og blybeslag på nedsiden av hvert vindu.

Alderen til takvinduene i Maridalsveien 174 antas å være fra 2016 da loftsleilighetene ble oppført. Alderen til takvinduene i Bjølsengata 3 er fra 2005. Takvinduene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er byttet ut i nyere tid.

3.7 Takelementer og detaljer

Renner og nedløp

Alle hovedtakene har renner i lakkert stål på bygningenes langsider. Rennene på hovedtakene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er noe inntrukket over gesims. Gesimsen er beslått med beslag for å sikre avrenning av overvann. Samtlige renner på hovedtakenes langsider antas å være fra tidlig 1980-tallet.

Nedløpene fra hovedtakene er i lakkert stål og er hovedsaklig tilkoblet støpejernsrør i grunnen. Nedløpene og støpejernsrørene antas å være fra tidlige 1980-tallet. Det antas at takovervannet som er tilkoblet støpejernsrør ledes ut på det kommunale nettet.

Beslag på takterrasser
Beslagene på takterrassene i Bjølsengata 3 antas å være montert enten i 2007 eller 2012, mens beslagene i Maridalsveien 174 er fra 2016.

På taket i Maridalsveien 174 er raftet fra takterrassen og frem til hushjørnet beslått med beslag. På beslaget er det lagt varmekabler i sløyfe fra snøfangerne til takrenne.

Beslagene på takterrassene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er i brun utførelse og antas å være fra byggeåret, tidlig 1980-tallet.

Takbeslag
Hovedtakene er beslått med toppbeslag på gavlvegger, skillevegger og langveggenes gesimser. På tak mot yttervegger er beslaget montert på veggen i trappeformasjon og slisset inn i teglsteinsforblendingen.

Beslaget i Bjølsenveien 3 fremstår av nyere dato og antas å være fra perioden loftet ble ombygget til leilighet. Det er ukjent om beslagene er fra 2007 eller 2012.

Pipebeslag og takhatter
Takene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 har soilhatter i galvanisert stål. Avtrekkspiper ved mønet er i svart utførelse. På takene i Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3 er både soilhattene og luftehatter hovedsakelig i svart utførelse.

Pipebeslagene og takhattene i Bjølsenveien 3 fremstår fra nye tid og er trolig fra 2007 eller 2012 da loftet ble omgjort til leilighet.

Snøfangere
Samtlige hovedtak har snøfangere langs med raftet. På takene med takvinduer og takterrasser er snøfangerne montert i overkant av disse.

Snøfangerne i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 antas å være fra tidlig 1980 tallet. Det samme gjelder snøfangerne langs med raftene i Maridalsveien 174.

Snøfangere over takvinduer og takterrasser i både Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3 er fra da loftene ble ombygget til leiligheter. Snøfangerne langs med raftet i Bjølsenveien 3 vurderes også å være fra samme periode som loftombyggingen.

3.8 Ventilasjon
Råloftet i Maridalsveien 174 er ventilert ved raft. Loftsleilighetene er ventilert via takhatter fra kjøkken og bad.

3.9 Bæreevne
Bæreevnen til takkonstruksjonene i borettslaget er ikke vurdert.

Alle hovedtakene er tekket med betongtakstein. Den opprinnelige tekkingen i Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3 er ukjent. Betongtakstein har noe høyere egenvekt enn båndtekking og takstein av tegl. Den ekstra vekten til betongsteinen kan gi økt belastning på bygningenes

tak- og bærekonstruksjon. Omgjøring av råloft til leiligheter øker også belastningen på bygningskonstruksjonen. Usbl har ikke vurdert eller beregnet konsekvensene av tiltakene eller bygningenes lastekapasitet. Usbl har i rapporten forutsatt at dette ble vurdert på tidspunktet loftsleilighetene ble bygget og da takene ble omlagt på 1980 tallet.

Taksteinen på bygningene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er originale fra byggeåret, og det forutsettes dermed at takkonstruksjonen til disse bygningene er dimensjonert for taksteinens egenvekt.

4 Tilstand og tiltak

4.1 Hovedtak

Maridalsveien 174, Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1
Taksteinen på hovedtakene er mosegrodd i varierende grad. De nordvendte takflatene i Maridalsveien 174 og Larviksgata 1 er kraftigst angrepet, og skyldes trolig gode vekstforhold som følge av takflatenes orientering og vegetasjon rundt bygningsmassen. Mosevekst vil over tid bryte ned taksteinens overflate og redusere steinens styrke og bestandighet.

Forventet levetid til betongtakstein inkludert sløyfer, lekter og underlagspapp er 30-60 år. Samtlige tak er i dag ca. 43 år.

Basert på takenes alder, anbefales det å planlegge for full omlegging av takene inkludert lekter, sløyfer og underlagspapp. For å redusere mosedannelse på takene kan det vurderes å legge kobberbånd langs med mønet. Kobberbånd frigjør kobberpartikler som bidrar til å redusere forekomsten av mose. Takene bør også regelmessig rengjøres for å opprettholde taksteinens funksjon og bestandighet.

Bjølsengata 3
På befaringen informerte beboer om at underlagspappen, sløyfer og lekter på taket ble byttet i forbindelse med etablering av loftsleiligheten i 2007, og at den eksisterende taksteinen fra tidlig 1980-tallet ble gjenbrukt på taket. På Saksinnsyn finnes det kun dokumentasjon fra 2012 om omsøkt tiltak på loftet. Som følge av avvikende opplysninger er det ukjent om underlagspappen inkludert sløyfer og leker er fra 2007 eller 2012.

Siden taket er av nyere dato, kan man vurdere å kun skifte ut taksteinen og la undertaket stå. Eventuelt utsette full omlegging av taket til et senere tidspunkt. Dersom omlegging av taket utsettes må eventuelle takstein på taket som har flyttet på seg justeres og eventuell skadet takstein byttes ut.

4.2 Overdekning balkong
Overdekningen over balkongene mot bakgård i Bergensgata 2-4 og Larviksgata 1 er tekket med takpapp.

Overdekningen over balkongene i Bergensgata 2 er kraftig angrepet av mosevekst. Over tid kan mosen føre til at takpappens overflate brytes ned og forkorter takpappens levetid. Det ble også under befaringen observert potteplanter på overdekningen. Fordi overdekningen ikke er inngjerdet, kan potteplantene utgjøre en risiko for personskade dersom de faller ned.

Forventet levetid til takbelegg/-folie er ca. 15 til 35 år.

For å ivareta takpappens funksjon og forlenge dens levetid, anbefales det å regelmessig rengjøre takpappen for mosevekst. På grunn av takpappens alder og av økonomiske hensyn anbefales det å skifte ut takpappen samtidig som omlegging av hovedtakene.

Av sikkerhetsmessige hensyn bør potteplantene fjernes fra overdekningen i Bergensgata 2.

4.3 Inngangstak

Taksteinens overflate fremstår gjennomgående slitt og misfarget. Basert på takenes alder anbefales det å planlegge for fullstendig omlegging av hovedtakene.

Forventet levetid til inngangstakene tekket med betongtakstein er ca. 30-60 år.

Takene bør omlegges i samme omgang som hovedtakene. Både av kostnadsmessige hensyn, og for å oppnå lik levetid, teknisk utførelse og samme produkter på alle takene. For å redusere forekomsten av mosevekst kan det vurderes å legge kobberbånd i overgangen mellom teglsteinsforblendingen og inngangstakene.

4.4 Takvinduer

Takvinduene i de befarte leilighetene fremstår i normal stand uten funksjons svikt.

Forventet levetid til takvinduer er ca. 20-40 år.

På nåværende tidspunkt vurderes det som kun nødvendig å vedlikeholde takvinduene i form av rengjøring, smøring og utskifting av eventuelle slitte og skadede pakninger.

Ved omlegging av takene uten at takvinduer utskiftes må inndekningene på vinduene de- og remonteres slik at undertetting mellom undertaksbelegg og takvinduenes karmer blir ivaretatt. Det må også beregnes noen tilpasninger mellom sløyfer, lekter, takstein og inndekninger da nåtidens sløyfer og lekter har noe større byggehøyde enn standarden fra 80-tallet.

4.5 Takelementer og detaljer

Renner og nedløp
Det er observert større menger mose i rennene på den nordvendte siden av hovedtaket i Maridalsveien 174. Det er noe mindre mosedannelse i resten av borettslagets renner på hovedtak.

I Bergensgata 2–4 har nedløpene fra hovedtaket forskjellige farger. Noen er brune, mens andre er sølvfargede og hvite. Fargeforskjellen skyldes trolig at enkelte nedløp er skiftet ut i nyere tid. Årsaken til dette er ukjent, men kan skyldes skader og lekkasjer i nedløpene.

Nedløp fra balkonger er ikke vurdert.

Forventet levetid til renner og nedløp i metall er ca. 25-35 år.

På grunn av alderen til nedløpene anbefales det å bytte ut samtlige renner og nedløp på hovedtakene. Nye takrenner som monteres bør ha en dimensjon på minimum 150 mm og nedløpsrør 100 mm.

Rennesystemene på takene bør regelmessig rengjøres for mose, løv og annet rusk.

Takbeslag
Takbeslagene fremstår i grei stand alder tatt i betraktning.

Forventet levetid til beslag er ca. 15 til 35 år.

På grunn av beslagenes alder anbefales det å bytte ut samtlige. Siden beslagene i Bjølsengata 3 er av nyere tid, kan man vurdere å utsette utskiftingen på dette taket.

Pipebeslag og takhatter
Kraver rundt luftehatter ligger fint mot taksteinen og skjøtene til pipebeslagene fremstår tette.

Pipe- og takhatter på taket i Maridalsveien 174 flasser noe. Det samme gjelder for pipe fra næringslokalet i 1 etasje i Bergensgata 4 som går over hovedtaket. Avflassingen er kun et estetisk problem.

Forventet levetid til luftelyrer og ventilasjonshatter er ca. 20-40 år.

På grunn av alderen anbefales det å bytte ut alle pipebeslag og takhatter på hovedtakene. Siden pipebeslagene og takhattene i Bjølsengata 3 er av nyere tid, kan man vurdere å utsette utskiftingen på dette taket.

Snøfangere
Snøfangerne på takene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 har begynt å ruste. Rusten har ingen betydning for snøfangernes funksjon og er kun et estetisk problem.

Forventet levetid til snøfangere er ca. 20-40 år.

På grunn av alderen anbefales det å bytte ut samtlige snøfangere. Siden snøfangerne i Bjølsengata 3 er fra nyere tid, kan man vurdere å utsette utskiftingen på dette taket.

4.6 Bæreevne

I forbindelse med omlegging av hovedtakene kan det vurderes å beregne takenes bæreevne i Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3. Usbl Prosjekt kan bistå borettslaget med å engasjere en RIB (rådgivende ingeniør bygg) dersom det er ønskelig.

5 Økonomiske konsekvenser

Vi har med bakgrunn i befaringene og undersøkelsene estimert kostnaden for tiltakene som er beskrevet i rapporten. Budsjettprisene er basert på priser fra Norsk Prisbok som inneholder prisdata om byggetjenester i Norge. Budsjettprisene er også hentet fra Usbl Prosjekt sine erfaringstall.

Det gjøres oppmerksom på at alle prisene kun er estimater og at prisene kan variere avhengig av tilbud og etterspørsel i markedet, prisstigning på materialer, samt uforutsette forhold i prosjektet og i markedet generelt.

POST	PROSJEKTBUDSJETT	Enhet	Mengde		Enhetspris	Uten Bjølsengata 3	Alle tak
			Hovedtak	Inngangstak		SUM	SUM
1.1	**Riving**						
	Riving takstein, sløyfer og lekter	m2	1 422	32	138	200 521	200 521
	Midlertidig sikring med presenninger	RS	1		66 000	55 000	66 000
	Riving av eksisterende snøfangere	lm	302		90	24 606	27 144
	Riving av eksisterende gesims/gavl/sidebeslag	lm	453	30	54	23 193	26 055
	Riving av beslag på branngavler	lm	40		54	2 160	2 160
	Riving av eksisterende takrenner	lm	302	13	78	22 331	24 531
	Riving av eksisterende forkantbord	lm	302	13	24	6 871	7 548
	Riving av eksisterende nedløp	lm	246	14	78	19 188	20 280
	Riving av underlagspapp i Bjølsengata 3 (ett lag)	m2	175		138		24 150
	Riving av underlagspapp i Maridalsveien 174 (ett lag)	m2	357		138	49 266	49 266
1.2	**Tømrerarbeider**						
	Kontroll av underlagslapp som ikke skal rives og taktro	m2	1 065	32	16	17 106	17 106
	Ny underlagspapp	m2	1 422	32	168	244 196	244 196
	Ny diffusjonsåpen underlagspapp i Bjølsengata 3	m2	175		420		73 500
	Inntekking av takgjennomføringer (piper, luker, vinduer etc.)	Stk	76		696	43 152	52 896
	Impregnerte sløyfer 23x48mm og uimpregnerte lekter 30x48mm	m2	1 597	32	270	392 459	439 709
	Ny mønestokk, impregnert	lm	98		264	22 150	25 872
	Tilpasning av lekter, sløyfer og papp rundt takvinduer	Stk	48		780	31 200	37 440
1.3	**Blikkenslagarbeider**						
	Takrenner stål dimensjon 150 mm	lm	302	13	780	223 002	244 998
	Nedløp dimensjon 100 mm	lm	246	14	660	162 360	171 600
	Løvrist	Stk	21		360	6 120	7 560
	Beslag på gesimer/gavler	lm	453	13	360	148 500	167 580
	Sidebeslag/bakkantbeslag på inngangstak	lm		17	360	6 120	6 120
	Beslag på branngavler	lm	40		2 340	93 600	93 600
	Skottrenner	lm	59	6	1 274	66 396	82 199
	Trappebeslag mot vegger	lm	47	6	786	31 519	41 265
	Pipebeslag	Stk	4		21 600	21 600	86 400
	Luftehatt	Stk	7		7 800	39 000	54 600
	Soilhatt	Stk	9		3 000	24 000	27 000
	De og remontering av eksisterende inndekning rundt takvinduer	Stk	48		2 160	86 400	103 680
1.4	**Betontakstein**						
	Zanda Protector dobbeltkrum m/ru overflate	m2	1 597	32	420	610 491	683 991
	Mønestein betongstein	lm	98		456	38 258	44 688
	Gavlstein betongstein	lm	151	13	468	65 146	76 752
1.5	**Takelementer og detaljer**						
	Snøfanger gittergelender - takstein	lm	302		1 026	280 508	309 442
	Isstoppere til snøfangere	lm	302		372	101 705	112 195
	Stigetrinn til pipe	lm	24		600	6 960	14 400
	Innfestingsskinne takstige/stigetrinn	lm	1		1 020		1 020
	Takbroer	lm	25		3 000	75 000	75 000
	Feieplatå FP8	Stk	5		3 024	12 096	15 120
	Mønebånd i kobber mot inndriv på undertak og mosevekst	lm	98		650	54 535	63 700
	Fuglelist	lm	302	13	324	92 794	101 930
1	**BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:**					3 399 509	3 923 214
2.1	Rigg og drift av byggeplass					1 100 000	1 100 000
2	**ENTREPRISEKOSTNADER** eks. mva.:					4 499 509	5 023 214
	25 % merverdiavgift					1 124 877	1 255 803
3	**ENTREPRISEKOSTNADER** Inkl. 25%mva.:					5 624 386	6 279 017
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl. mva					1 130 000	1 250 000
4.2	Øvrige byggherrekostnader					100 000	100 000
4	**FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD**					6 854 386	7 629 017
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER					1 045 614	1 170 982
5	**TOTALE KOSTNADER**					**7 900 000**	**8 800 000**

Orientering om kostnadsoverslaget
Kostnadsoverslaget følger et standardisert oppsett for de ulike aktiviteter og i det etterfølgende er det gitt forklaring på hva de ulike konti inneholder:

1. Bygningsmessige kostnader
Denne posten inneholder alle bygningsmessige arbeider innenfor hvert hovedalternativ. Posten inneholder material- og monteringskostnader, samt nødvendige forarbeider.

Kostnadene for stigetrinn og gangbroer til piper er foreløpig anslått. Den endelige løsningen og kostnaden må prosjekteres og prises fagkyndige.

2. Entreprisekostnader
Entreprisekostnader inneholder bygningsmessige kostnader, og rigg og drift av byggeplass. Rigg og drift omfatter entreprenørens kostnader til å rigge seg til med brakker, lager, produksjonsanlegg etc., samt kostnader til driften av disse gjennom hele byggeperioden.

3. Entreprisekostnader inkl. mva.
Som i punkt 2, bare inkludert mva.

4. Forventet prosjektkostnad
Denne posten inneholder entreprisekostnader med tillegg av byggherrens generelle kostnader. Disse kostnadene er i hovedsak:

Prosjektadministrasjon og prosjektering som omfatter nødvendig bistand fra tekniske konsulenter og prosjekt-/ byggeleder for gjennomføring av arbeidene. Det er i budsjettet lagt til grunn en utførelsesfase på 7 måneder for alternativ 1 og 8 måneder for alternativ 2.

Øvrige byggherrekostnader er en samlepost av ulike aktiviteter som byggherrens deltakelse i prosjektet

6. Totale kostnader
Totale kostnader er summen av alle kostnader i prosjektet. Her er inkludert en post for uforutsette kostnader. Under denne posten er det lagt inn sikkerhet for de priser som er oppgitt. Markedet og prisene påvirkes på en måte som ikke lar seg forutsi med stor nøyaktighet. Denne posten vil fange opp dette sammen med ev. usikkerhet i kostnadsoverslaget.

I ovenstående kostnadstabell er det linje/pkt. 5 som angir totalkostnader.

6 Konklusjon

Alderen til hovedtakene i borettslaget tilsier at takene er klare for omlegging inkludert utskifting av sløyfer, lekter og underlagspapp. Beslag, pipehatter og snøfangere bør også byttes ut.

Siden lektene, sløyfene og underlagspappen i Bjølsengata 3 er av nyere dato kan det vurderes å kun omlegge taksteinen på dette taket, eventuelt avvente fullstendig omlegging av taket. Det samme gjelder for beslag og snøfangere.

Det er mosevekst på takene, forekomsten varierer etter takenes orientering og lokasjon. På nordvendte takflater er takene kraftig angrepet. Det kan vurderes å montere kobberbånd på mønene for å redusere forekomsten av moseveksten. Takene og rennesystemene bør regelmessig rengjøres for mose, løv og annet rusk.

Takpapp på balkongoverdekningene i Bergensgata 2-4 og Larviksgata 1 bør skiftes samtidig med hovedtakene.

Inngangstakene bør omlegges parallelt med hovedtakene for å sikre ensartet kvalitet og levetid på alle takene i borettslaget.

Bygningens tilstand kan ikke alene basere seg på levetidsanbefalinger, men må i tillegg regelmessig teknisk inspiseres for å sikre at den oppfyller dagens krav til sikkerhet og funksjonalitet. Levetiden til bygningsdeler og elementer påvirkes av materialkvalitet, klimaeksponering og vedlikehold. Når det nærmer seg slutten av den forventede levetiden vil ofte funksjonen svekkes, noe som øker risikoen for skader, lekkasjer og nødvendige reparasjoner.

7 Vedlegg

BILDER

Larviksgata 1:

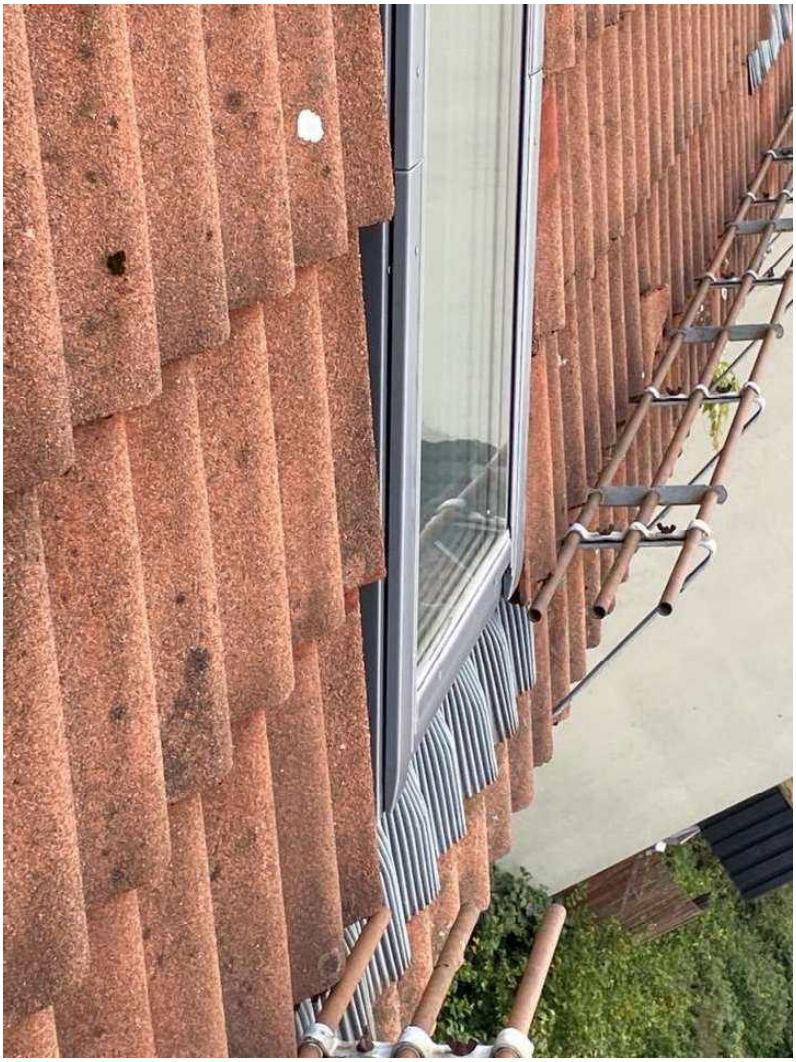














Bergensgata 2-4:

















Maridalsveien 174:















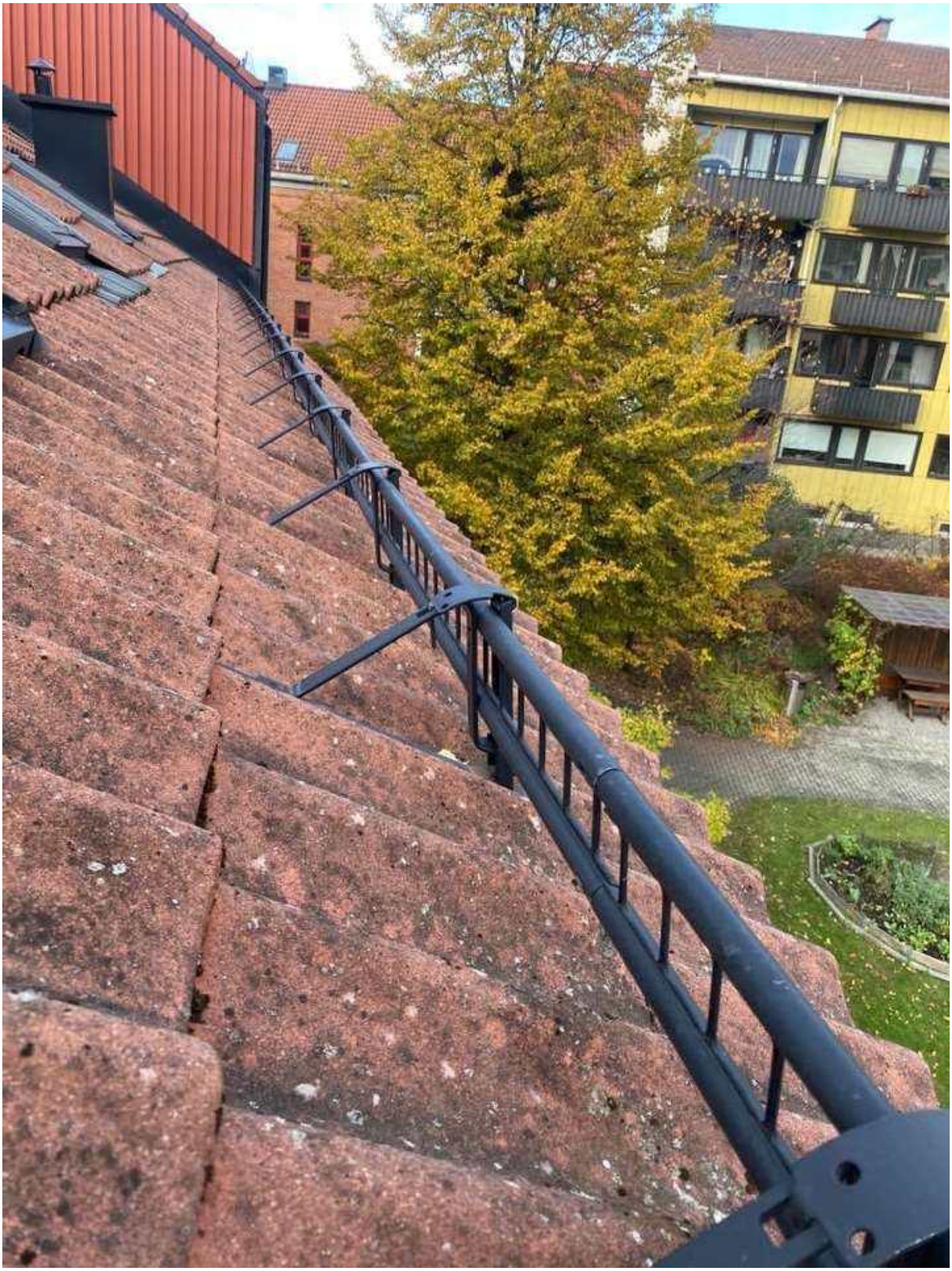
Bjølsengata 3:











Type lån: Annuitetslån 13.01.2025

GRUNNLAG							
	Lånebeløp	kr 8 800 000,00	Avdragstid (år)	30	Terminbeløp	kr	610 933
	Avdrag 1. år	kr 115 879	Nom. rente	5,65 %	Engangsgebyr	kr	7 500,00
	Renter 1. år	kr 494 774	Eff. Rente	5,78 %	Termingebyr	kr	70,00

Beløpene er estimerte og kan avvike! Beregningen tar ikke høyde for renteendring

					640 038	kr 8 800 000,00	kr 610 933	kr 152 733	kr 50 911		
	Klientnr	Andelsnr	Seksjonsnr	Enhetsnr	Fordelings-nøkkel	Økning fellesgjeld	Terminbeløp årlig	Terminbeløp kv.	Terminbeløp mnd	Kapitalkostnader år 1 Avdrag	Kapitalkostnader år 1 Renter
1	8	3		3	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
2	8	4		4	12 120	kr 166 640	kr 11 569	kr 2 892	kr 964	kr 2 194	kr 9 369
3	8	5		5	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
4	8	6		6	12 120	kr 166 640	kr 11 569	kr 2 892	kr 964	kr 2 194	kr 9 369
5	8	7		7	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
6	8	8		8	12 120	kr 166 640	kr 11 569	kr 2 892	kr 964	kr 2 194	kr 9 369
7	8	9		9	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
8	8	10		10	12 120	kr 166 640	kr 11 569	kr 2 892	kr 964	kr 2 194	kr 9 369
9	8	11		11	9 924	kr 136 447	kr 9 473	kr 2 368	kr 789	kr 1 797	kr 7 672
10	8	12		12	9 924	kr 136 447	kr 9 473	kr 2 368	kr 789	kr 1 797	kr 7 672
11	8	15		15	11 148	kr 153 276	kr 10 641	kr 2 660	kr 887	kr 2 018	kr 8 618
12	8	16		16	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
13	8	17		17	11 148	kr 153 276	kr 10 641	kr 2 660	kr 887	kr 2 018	kr 8 618
14	8	18		18	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
15	8	19		19	11 724	kr 161 195	kr 11 191	kr 2 798	kr 933	kr 2 123	kr 9 063
16	8	20		20	19 848	kr 272 894	kr 18 945	kr 4 736	kr 1 579	kr 3 593	kr 15 343
17	8	21		21	17 676	kr 243 031	kr 16 872	kr 4 218	kr 1 406	kr 3 200	kr 13 664
18	8	22		22	17 676	kr 243 031	kr 16 872	kr 4 218	kr 1 406	kr 3 200	kr 13 664
19	8	23		23	17 676	kr 243 031	kr 16 872	kr 4 218	kr 1 406	kr 3 200	kr 13 664
20	8	24		24	19 140	kr 263 159	kr 18 270	kr 4 567	kr 1 522	kr 3 465	kr 14 796
21	8	25		25	17 676	kr 243 031	kr 16 872	kr 4 218	kr 1 406	kr 3 200	kr 13 664
22	8	26		26	19 140	kr 263 159	kr 18 270	kr 4 567	kr 1 522	kr 3 465	kr 14 796
23	8	27		27	17 052	kr 234 451	kr 16 277	kr 4 069	kr 1 356	kr 3 087	kr 13 182
24	8	28		28	15 984	kr 219 767	kr 15 257	kr 3 814	kr 1 271	kr 2 894	kr 12 356
25	8	31		31	14 400	kr 197 988	kr 13 745	kr 3 436	kr 1 145	kr 2 607	kr 11 132
26	8	32		32	21 648	kr 297 642	kr 20 664	kr 5 166	kr 1 722	kr 3 919	kr 16 735
27	8	33		33	22 332	kr 307 047	kr 21 316	kr 5 329	kr 1 776	kr 4 043	kr 17 263
28	8	37		37	15 000	kr 206 238	kr 14 318	kr 3 579	kr 1 193	kr 2 716	kr 11 596
29	8	38		38	13 176	kr 181 159	kr 12 577	kr 3 144	kr 1 048	kr 2 386	kr 10 186

30	8	39	39	8 880	kr	122 093	kr	8 476	kr	2 119	kr	706	kr	1 608	kr	6 865
31	8	40	40	15 000	kr	206 238	kr	14 318	kr	3 579	kr	1 193	kr	2 716	kr	11 596
32	8	41	41	24 697	kr	339 564	kr	23 574	kr	5 893	kr	1 964	kr	4 471	kr	19 092
33	8	42	42	13 265	kr	182 383	kr	12 662	kr	3 165	kr	1 055	kr	2 402	kr	10 254
34	8	43	43	15 000	kr	206 238	kr	14 318	kr	3 579	kr	1 193	kr	2 716	kr	11 596
35	8	44	44	8 880	kr	122 093	kr	8 476	kr	2 119	kr	706	kr	1 608	kr	6 865
36	8	45	45	13 176	kr	181 159	kr	12 577	kr	3 144	kr	1 048	kr	2 386	kr	10 186
37	8	49	49	12 012	kr	165 155	kr	11 466	kr	2 866	kr	955	kr	2 175	kr	9 286
38	8	50	50	12 012	kr	165 155	kr	11 466	kr	2 866	kr	955	kr	2 175	kr	9 286
39	8	51	51	12 012	kr	165 155	kr	11 466	kr	2 866	kr	955	kr	2 175	kr	9 286
40	8	52	52	13 644	kr	187 594	kr	13 024	kr	3 256	kr	1 085	kr	2 470	kr	10 547
41	8	53	53	12 012	kr	165 155	kr	11 466	kr	2 866	kr	955	kr	2 175	kr	9 286
42	8	54	54	13 644	kr	187 594	kr	13 024	kr	3 256	kr	1 085	kr	2 470	kr	10 547
43	8	55	55	12 012	kr	165 155	kr	11 466	kr	2 866	kr	955	kr	2 175	kr	9 286
44	8	56	56	12 012	kr	165 155	kr	11 466	kr	2 866	kr	955	kr	2 175	kr	9 286

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

27.01.2025 kl. 18:00 - Kjelleren i Larviksgt 1.

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: Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 13 (-1 fra sak 3)

Antall fremlagte fullmakter: 1 (+1 fra sak 3)

Totalt: 14

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Orientering vedrørende Prosjekt: Rehabilitering av tak

Styret og USBL Prosjekt informerer om prosjektet, og svarer på spørsmål fra eiere.

Vedtak:

Tatt til orientering

3. Vedtak 1: Godkjenning av forberedende arbeider til rehabilitering av tak

Ekstraordinær generalforsamling vedtar at styret kan iverksette USBL Prosjekt med fase 1 og 2 for Prosjekt: rehabilitering av taket. Det avsettes en ramme på kr 200.000,- eksl. mva. for dette arbeidet.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

4. Vedtak 2: Godkjenning av mandat for gjennomføring av rehabilitering av tak

Ekstraordinær generalforsamling vedtar at styret kan iverksette gjennomføring av rehabilitering av taket forutsatt at prosjektet, basert på de innhentede tilbudene, kan gjennomføres innenfor de overordnede rammene av prosjektbudsjettet presentert på generalforsamling 27.01. Generalforsamlingen godkjenner at prosjektet lånefinansieres med låneopptak inntil kr 8.800.000,- med 30 års nedbetalingstid.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

Møtet hevet 19:30

Protokoll ekstraordinært møte for Grønnegården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	28.01.2025
Protokollvitne	Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen (sign.)	28.01.2025

H U S O R D E N S R E G L E R
G R Ø N N E G Å R D E N

(sist oppdatert generalforsamling 15.05.2013)

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN:

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

HUSDYRHOLD:

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

HUSHOLDNINGSAVFALL:

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, sekker eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

RENHOLD:

Trapper og gelendre vaskes to ganger i uken. Vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger og heisestolvegger (der dette finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS:

Vaskeri (og rulle) brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene.

Lufting og banking skjer fra kl. 08.00 til kl. 19.00 på bankeplassen. Benyttes kombinerte tørke- og bankeplasser gir styret instruks om bruken. Tørke- og bankeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager og 1. og 17. mai.

MARKISER ETC.:

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

MOTORKJØRETØYER:

Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

FELLESAREALENE

Fellesarealene skal holdes ryddige. Fellesarealet skal ikke brukes til oppbevaring som kan være til sjenanse for andre beboere. Eventuelle ting som må oppbevares i fellesareal merkes med navn på eier.

--ooOoo--

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.
Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

NYTTIGE OPPLYSNINGER OM GRØNNEGÅRDEN BORETTSLAG:

Vaktmester kan treffes på telefon 22 18 31 79 hver dag mellom kl. 10 og 11. Du kan også legge igjen beskjed på telefonsvareren. Og du kan legge beskjed i postkassen utenfor Larviksgata 4.

Klager til styret kan du levere skriftlig til ett av styremedlemmene. Du kan også ta det opp muntlig med en i styret før du skriver klagen.

I et beboerbrev får du beskjed om hvem som er i styret etter at generalforsamlingen har valgt nytt styre.

Vedtekter

for

Grønnegården borettslag org nr 954 899 705

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7. desember 1979, med senere endringer, senest 29. april 2014

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Grønnegården 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, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 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 borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve 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 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) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel ved overdragelse fra andelseier som nevnt i 2-1 (3) til leieboer i den bolig andelen er knyttet til.

(4) 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 borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve 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 femten 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 kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Det er i eiendommen til Grønnegården borettslag båndtvang på hunder året rundt.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

(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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(8) Andelseiere som fikk bygd nye balkonger i 2009/2010 forplikter seg til å følge de vilkårene som le vedtatt på generalforsamlingen 01.09.2009. (se vedlegg til vedtektene)

(9) Ved evt. salg av leiligheter med ny balkong, overføres de vedtatte forpliktelsene til ny andelseier.

(10) Andelseier i tredje etasje i Bjølsengata 3 forplikter seg til å følge de vilkårene som ble vedtatt på generalforsamlingen 25.01.2012 mht bygging og vedlikehold av takvinduer og takterrasse (se vedlegg til vedtektene).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget 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 eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 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.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve 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 borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 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.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme

gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(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 borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

******

Vedlegg:

Grønnegården borettslag generalforsamling 01.09.09

Vilkår balkonger i Maridalsvn 174

Grønnegården borettslag godkjenner bygging av balkonger som omsøkt i Maridalsvn 174 med følgende forutsetninger og vilkår:

1. Kostnadene til prosjektet kan dekkes med lån i borettslaget som sikkerhet. Lånet skal tilbakebetales i løpet av maksimalt 10 år. Styret forvalter lånet på vegne av andelseierne.

2. Balkongene skal ha maks ytre mål på 1,5 x 3,4 m. Det skal ikke bygges balkonger i første etasje

3. Samtlige kostnader med bygging av balkongene, planlegging, entreprenørkostnader, byggesaksgebyr, Usbl sine kostnader med administrasjon, teknisk rådgiving, osv skal belastes prosjektet. Prinsippet er at borettslaget ikke skal ha noen kostnader utover det som følger av pkt 7 og 11.

4. Dersom det ikke blir bygging av balkonger som følge av manglende kommunal tillatelse eller lignende skal andelseierne i Maridalsvn 174 som står bak prosjektet dekke alle kostnader med saksbehandling, søknadsbehandling, planlegging, osv.

5. Usbl skal føre et eget prosjektregnskap for tiltaket. Regnskapet skal forelegges styret

6. Kostnadene med å betjene lånet og evt kostnader som ikke inngår i lånet skal i sin helhet dekkes av andelseierne som får balkong, med unntak av den presisering som følger av neste punkt

7. Borettslaget dekker kostnadene med balkongen som blir bygd som en del av leiligheten tannlegen leier. Dette betales som et kontantinnskudd i prosjektet. Dette tenkes inntjent ved et evt salg av leiligheten i framtida. Prinsippet er at borettslaget skal dekke inn 1/9 av de totale kostnadene for utbygging av balkonger i Maridalsvn 174.

8. Andelseierne som står bak balkongbyggingen må selv dekke vedlikehold, evt skader på bygningen som følge av byggingen, alle uventa kostnader i byggefasen, osv i inntil fem år etter bygging, slik at borettslaget for øvrig blir 100% skadesløs i denne femårsperioden.

9. Andelseierne som står bak balkongbyggingen forplikter seg til å følge råd fra USBL med hensyn til tekniske løsninger, styring av utbyggingsprosjektet, valg av byggeleder, osv

10. Det er en forutsetning at samtlige åtte andelseiere i Maridalsvn 174 som har fremmet søknaden er med på prosjektet og aksepterer disse vilkåra.

11. Borettslaget overtar vedlikeholdet av balkongene fem år etter utbygging

Vilkår balkong(er) i Bjølsengata 3

Grønnegården borettslag godkjenner bygging av balkong som omsøkt i Bjølsengata 3 med følgende forutsetninger og vilkår:

1. Kostnadene til prosjektet kan dekkes med lån i borettslaget som sikkerhet. Lånet skal tilbakebetales i løpet av maksimalt 10 år. Styret forvalter lånet på vegne av andelseierne.

2. Balkongene skal ha maks ytre mål på 1,5 x 3,4 m. Borettslaget aksepterer bygging av balkong i både første og andre etasje i Bjølsengata 3, med den forutsetning at balkongen i første etasje ikke skal medføre krav om at noe uteareal skal være for eksklusiv bruk for leiligheten eller bli privatisert på annen måte. Det gis bare tillatelse til bygging av en balkong i hver etasje.

3. Borettslaget tillater bygging av balkong i andre etasje i Bjølsengata 3 selv om beboer i første etasje ikke skulle ønske seg egen balkong og/eller om kommunen ikke skulle gi tillatelse til bygging av balkong i første etasje.

4. Samtlige kostnader med bygging av balkongene, planlegging, entreprenørkostnader, byggesaksgebyr, Usbl sine kostnader med administrasjon, teknisk rådgiving, osv skal belastes prosjektet. Prinsippet er at borettslaget ikke skal ha noen kostnader utover det som følger av pkt 11.

5. Dersom det ikke blir bygging av balkonger som følge av manglende kommunal tillatelse eller lignende skal andelseieren (e) i Bjølsengata 3 som står bak prosjektet dekke alle kostnader med saksbehandling, søknadsbehandling, planlegging, osv.

6. Usbl skal føre et eget prosjektregnskap for tiltaket. Regnskapet skal forelegges styret

7. Kostnadene med å betjene lånet og evt kostnader som ikke inngår i lånet skal i sin helhet dekkes av andelseierne som får balkong.

8. Andelseierne som står bak balkongbyggingen må selv dekke vedlikehold, evt skader på bygningen som følge av byggingen, alle uventa kostnader i byggefasen, osv i inntil fem år etter bygging, slik at borettslaget for øvrig blir 100% skadesløs i denne femårsperioden.

9. Andelseierne som står bak balkongbyggingen forplikter seg til å følge råd fra Usbl med hensyn til tekniske løsninger, styring av utbyggingsprosjektet, valg av byggeleder, osv

10. Det er en forutsetning at andelseier(e) i Bjølsengata 3 som har fremmet søknaden er med på prosjektet og aksepterer disse vilkåra.

11. Borettslaget overtar vedlikeholdet av balkongene fem år etter utbygging

Vilkår takterrasse og takvinduer i Bjølsengata 3

Grønnegården Borettslag godkjenner bygging av takterrasse og takvinduer som omsøkt i Bjølsengata 3 med følgende forutsetninger og vilkår:

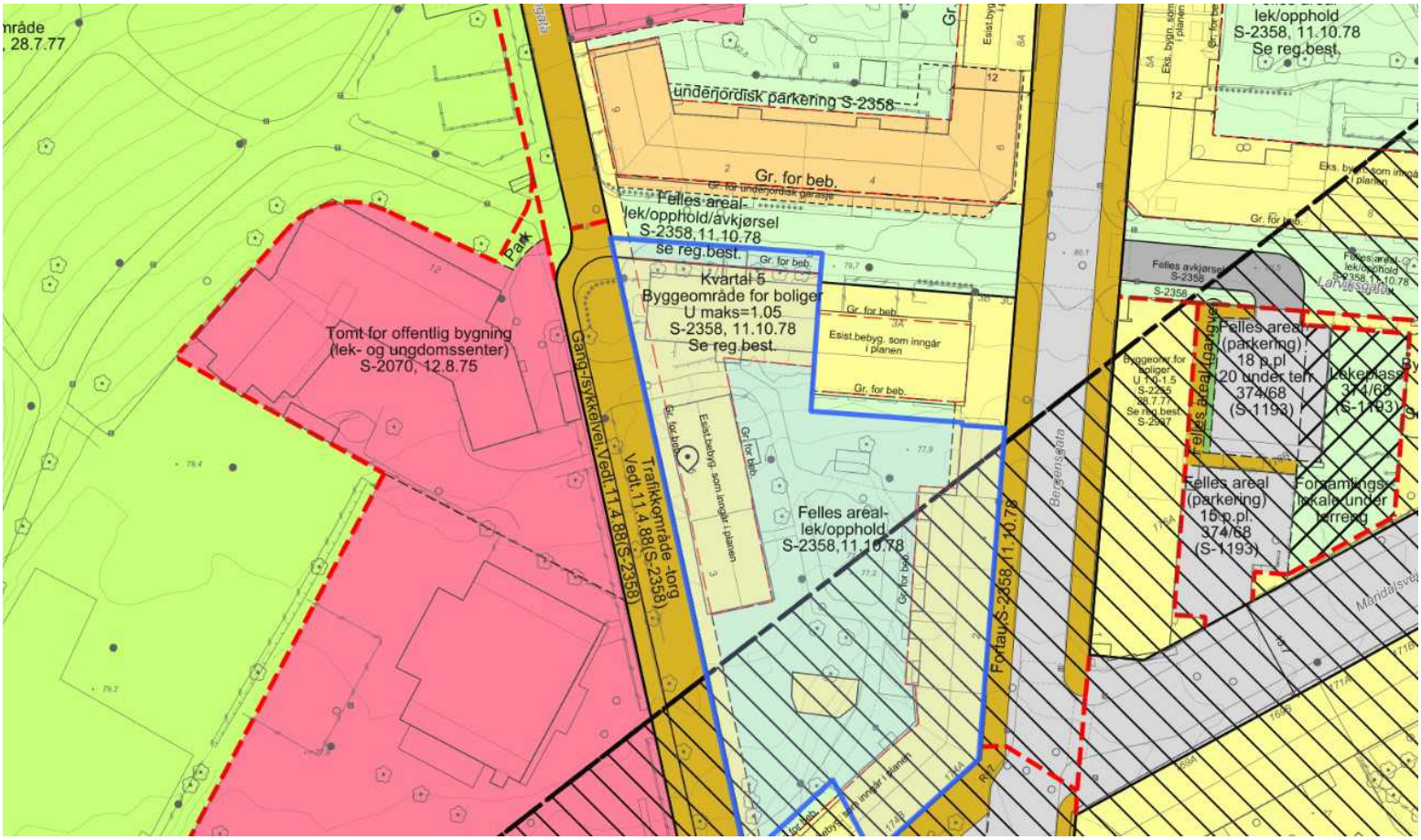
1. Takterrassen og takvinduene skal ha slik form og størrelse som er vist på tegninger lagt frem på generalforsamlingen og som er datert 20.12.2011.

2. Samtlige kostnader med byggingen, planleggingen, entreprenørkostnader, byggesaksgebyr, ev andre offentlige gebyr, USBL sine kostnader med administrasjon, teknisk rådgivning, osv skal belastes andelseier. Prinsippet er at borettslaget ikke skal ha noen kostnader utover deg som følger av pkt 4. Borettslaget har rett til å kontrollere byggingen, og skal ha kopi av alle byggesakens dokumenter.

3. Andelseier som står bak balkongutbyggingen må selv dekke vedlikehold, ev skader på bygningen som følge av byggingen, alle uventa kostnader i byggefasen, osv i inntil fem år etter bygging, slik at borettslaget blir 100 % skadesløs i denne femårsperioden.

4. Borettslaget overtar utvendig vedlikehold av takvinduene fem år etter utbygging.

5. Andelseier forplikter seg i tillegg til selv å stå for vedlikehold og ev reparasjoner av takterrassen for evig tid. Andelseier er forpliktet ved ev salg å informere om denne vedlikeholdsplikten, slik at den følger den som til enhver tid er eier av andelen.


område
, 28.7.77
Park
Tomt for offentlig bygning
(lek- og ungdomssenter)
S-2070, 12.8.75
Gang-/sykkelvei Vedt.11.4.88(S-2358)
Trafikkområde -torg
Vedt.11.4.88(S-2358)
underjordisk parkering S-2358
Gr. for beb.
Gr. for underjordisk garasje
Felles areal-
lek/opphold/avkjørsel
S-2358,11.10.78
se reg.best.
Kvartal 5
Byggeområde for boliger
U maks=1,05
S-2358, 11.10.78
Se reg.best.
Esist.bebyg. som inngår i planen
Felles areal-
lek/opphold
S-2358,11.10.78
Fortau S-2358,11.10.78
Bergensgata
lek/opphold
S-2358, 11.10.78
Se reg.best.
Felles areal
(parkering)
18 p.pl
20 under terr
374/68
(S-1193)
Felles areal
(parkering)
15 p.pl
374/68
(S-1193)
Forsamlingslokale under terreng
Lekeplass
374/68
(S-1193)
Mandalsveien

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2358

Saken

gjelder: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalene Bjølsengata - Sarpsborggata - Maridalsveien - Larviksgata - Berg- ensgata - Advokat Dehlis Plass på Bjølsen.

Vedtaksdato: 11.10.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Bydel 4

Knytning(er) mot andre planer: V110488, V221292

Saken består av 2 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR KVARTALENE AVGRENSET AV BJØLSENGATA - SARPSBORGGATA - MARIDALSVEIEN - LARVIKSGATA - BERGENSGATA - ADVOKAT DEHLIS PLASS På BJØLSEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Maksimale utnyttelsesgrader for hvert kvartal er angitt på planen. Utnyttelsesgraden U, er brutto golvareal dividert med brutto grunnareal for hvert kvartal regnet til midt gate. Den maksimale u-grad for hele reguleringsområdet er 1,2.

§ 3. Innenfor grense for bebyggelse kan oppføres nybygg i maks. 5 etasjer inkludert underetasje. Det kan i tillegg tillates leiligheter på loft hvis dette ikke medfører heving av hovedgesims utover det maksimale antall etasjer. Bebyggelsen tilpasses eksisterende bebyggelse i takform, materialbruk og utforming. Maks. byggedybde er 11 meter. Balkong og heis er her ikke medregnet og må ikke utgjøre mer enn 2/3 av fasadens lengde.

§ 4. I 1. etasje/underetasje ut mot Bergensgata kan innpasses butikker, maks. 500 m2. I 1. etasje/underetasje ut mot Maridalsveien i kvartal 2 kan avsettes inntil 500 m2 i næringsareal (småindustri).

§ 5. Arealer/lokaler som i dag benyttes til næringsvirksomhet skal fortsatt kunne brukes til slik virksomhet innenfor boligområdet, hvis denne bruken ikke er til ulempe for bomiljøet. Vesentlig endring av eksisterende virksomhet i disse lokalene, kan ikke finne sted uten bygningsrådets godkjennelse.

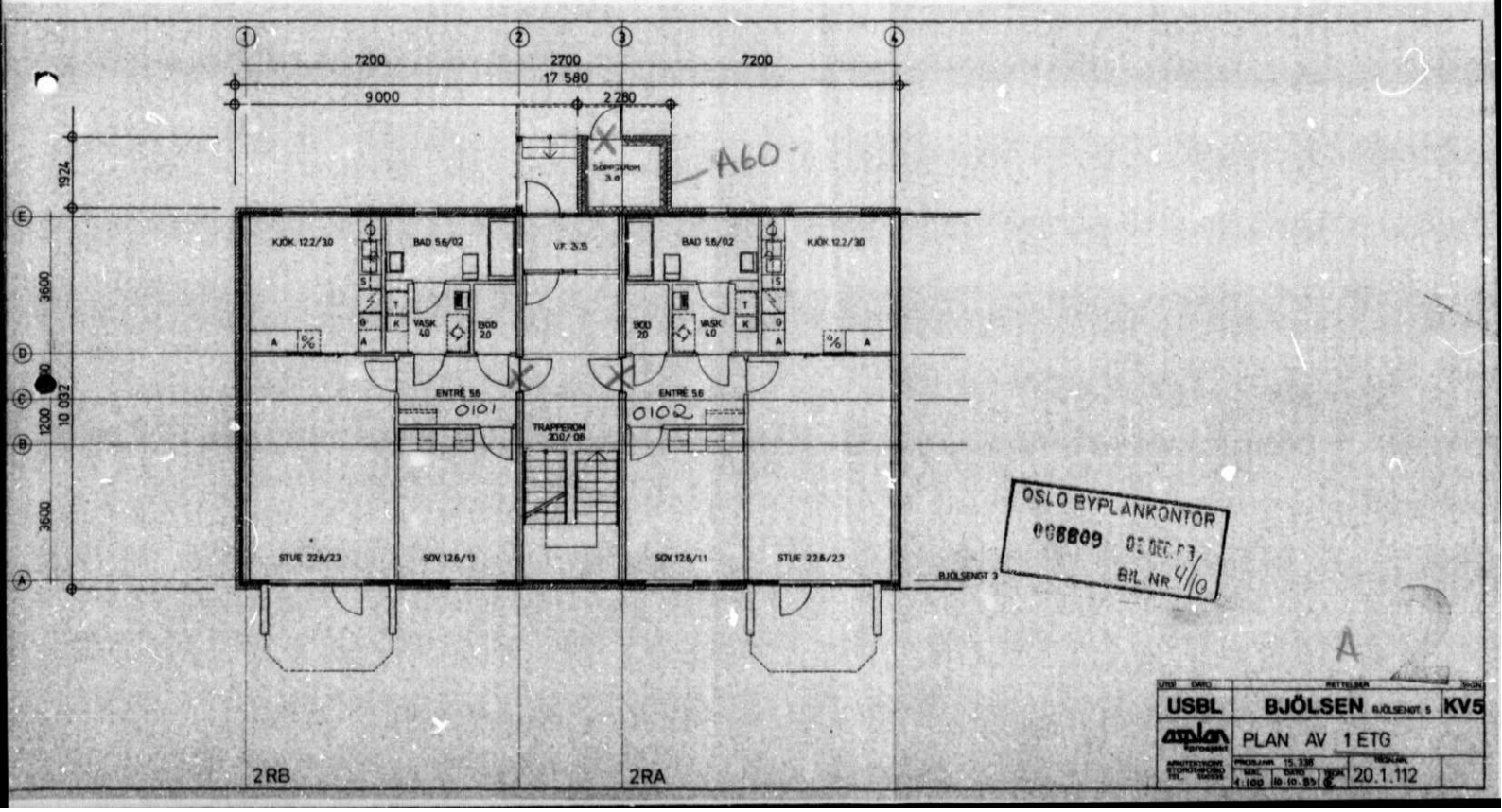
§ 6.

a) Den på planen viste tomt for allmennyttig formål skal nyttes til frikirkevirksomhet.
b) I det på viste bevaringsområde skal eksisterende kirkebygg nyttes som misjonskirke.

§ 7. Nødvendig parkering for planområdet skal løses i 3 bolig- parkeringsanlegg under terreng i kvartal 2, 3 og 4 som vist på plankartet. Disse er felles for hele planområdet. Følgende parkeringsnorm skal gjelde:

Rehabiliterte og eksisterende boliger:	Eksisterende antall biler: + 0,1 pr. leilighet.
<u>Nye boliger</u>	
2 rom	0,5 plass pr. leilighet
3 rom og større	0,8 plass pr. leilighet
Besøksparkering (for alle typer boliger)	0,1 plass pr. leilighet, forutsettes dekket på gategrunn.
Spesialboliger (trygdeboliger etc.) og andre typer kategori boliger	0,2 plass pr. leilighet (inkl. besøk).

§ 8. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av eiendommene i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo kommune.



OSLO BYPLANKONTOR
006809
BIL NR 4/10

A

USBL	BJÖLSEN BJØLSENGT. 5	KV5
arkitektkontor	PLAN AV 1 ETG	
	PROSJ.NR. 15.335	REGNR.
	M: 1:100 DATO 10.10.85	20.1.112

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40
AH/LO

Oslo, den 4. mars 1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Bjølsengt. 5

Journalnr.
83/4411

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
26.1.87

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Grønnegårde Brl. v/BBL USBL, Storgt. 49, 0182 Oslo 1

Byggemelder
Asplan Prosjekt A/S, Storgt. 49, 0182 Oslo 1

Ansvarshavende
Ing. Mindor Våge c/o Berntsen & Boe, Prof. Dahlsgt. 8, 0355 Oslo 3

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.

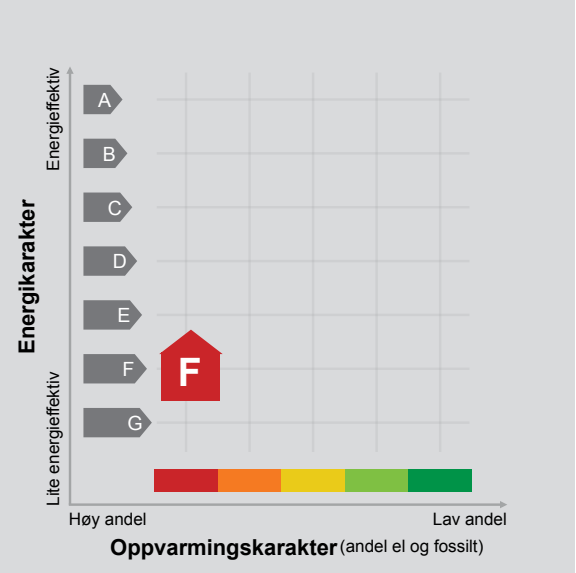
For bygningssjefen

fung.
Arne Henriksen

Det skjer anrhum [illegible] bygningsloven § 94 nr. 5-2 betyrer [illegible] dett skal innsendes byggemeldelse etter

ENERGIATTEST

Adresse	Bjølsengata 5
Postnummer	0468
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80974604
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-165055
Dato	05.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 7 039 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 039 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

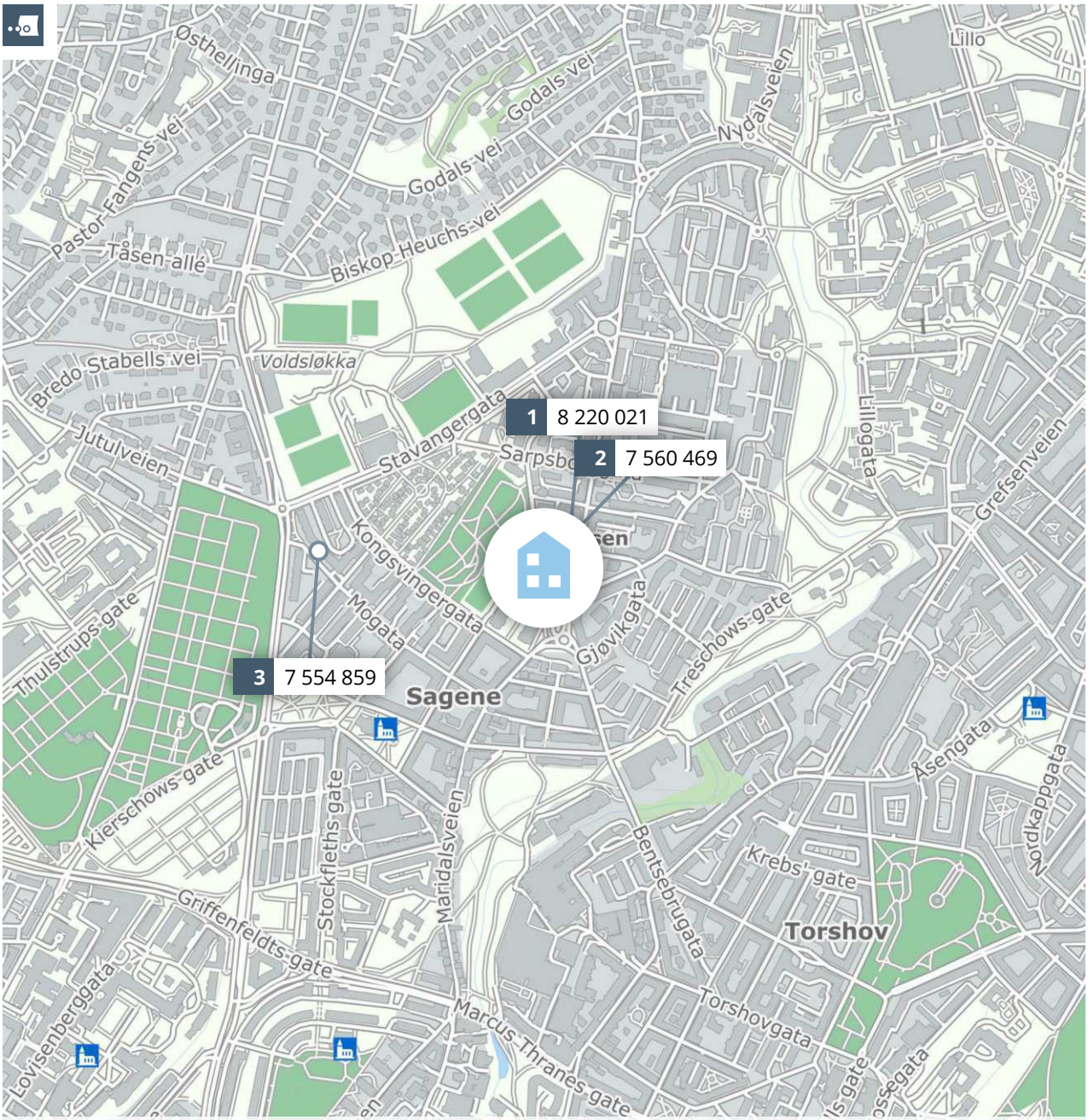
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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



Meglers verdivurdering

BJØLSENGATA 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 14.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mattias Mattsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjølsengata 5, 0468 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1980

GNR 222 BNR 46 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 2

Verdivurdert til

7 450 000

75 000	7 525 000	112 313
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	4 222
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

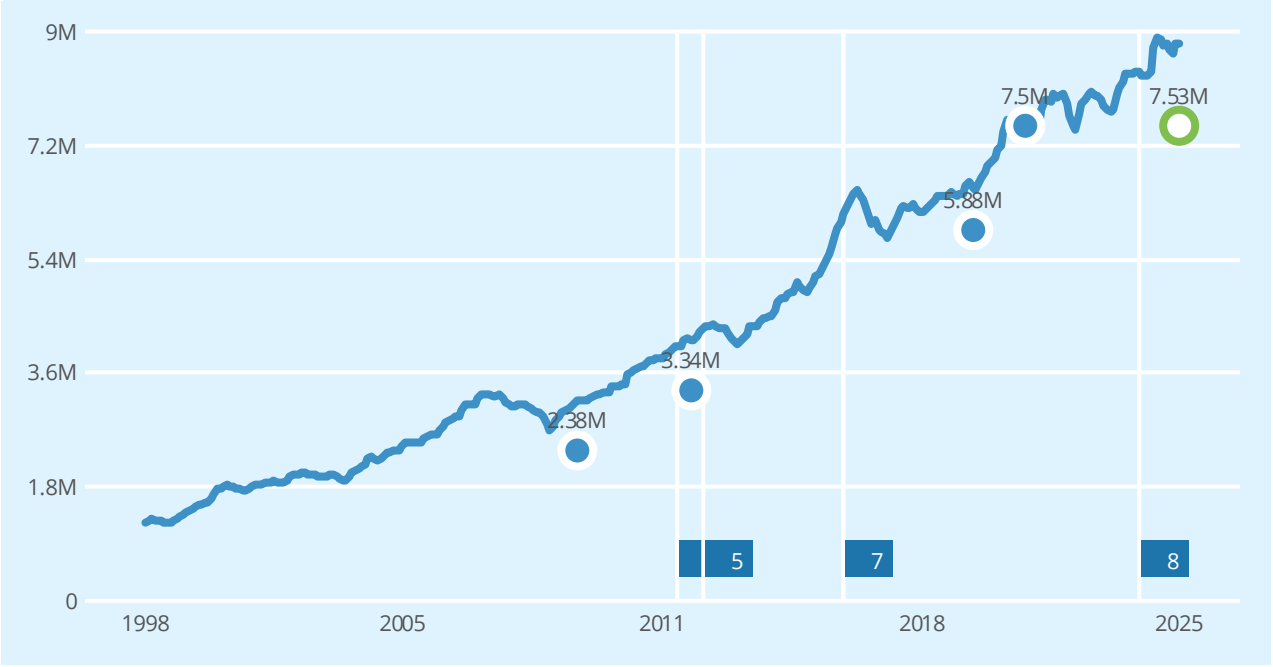
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergensgata 6 84 m²	1980	2. etg	3 sov	02.08.2025	8 100 000	**7 850 000**	370 021	8 220 021	**97 857**
2	Larviksgata 4 67 m²	1981	3. etg	2 sov	19.02.2025	6 500 000	**7 260 000**	300 469	7 560 469	**112 843**
3	Mogata 4 B 72 m²	1948	1. etg	2 sov	12.08.2025	7 100 000	**7 225 000**	329 859	7 554 859	**104 929**

Lekker 3-roms med 20 m2 terrasse, meget god standard. Gjennomgående planløsning. Attraktiv beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Andre småhus
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+1 endringer

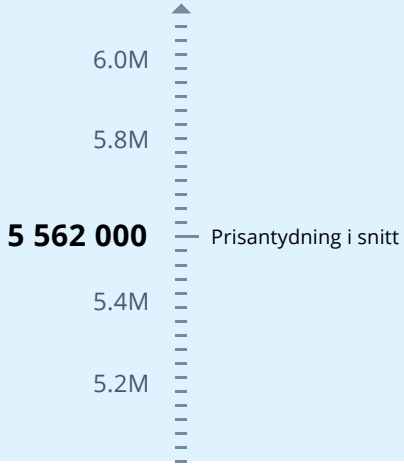
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.08.2021	31.08.2021	22.10.2021	6 500 000	7 435 000	65 483	7 500 483	9
02.03.2020	10.03.2020	18.06.2020	5 400 000	5 810 000	65 046	5 875 046	
10.09.2012	18.09.2012	05.12.2012	2 750 000	3 300 000	38 005	3 338 005	
25.09.2009	25.09.2009	20.10.2009	-	2 250 000	132 835	2 382 835	
05.01.2007	05.01.2007	05.01.2007	-	1 800 000	-	1 800 000	10
07.01.1999	07.01.1999		-	1 800 000	0	1 800 000	10

9 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Tilsvarende boliger i området skal ha denne prisen

10 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 2 grunnkrets nå

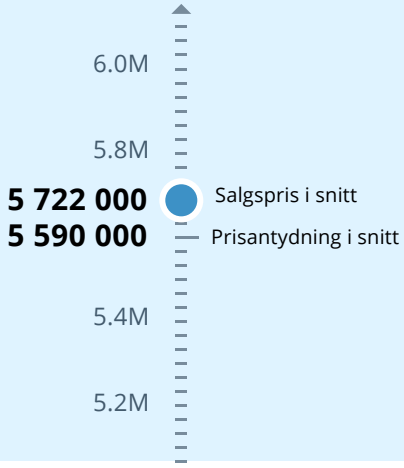
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
26
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

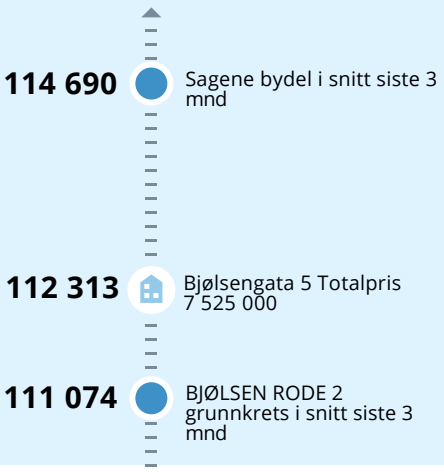
23
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Bjølsengata 5

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 405 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	1 min 0.1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nydalen Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

BARNEHAGER

Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 43 barn	1 min 0.1 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 36 barn	1 min 0.1 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Joker Bjølsen	2 min
Joker Maridalsveien	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	12 min
Apotek 1 Sagene	4 min
Sandaker Vinmonopol	12 min

SPORT

Bjølsen skole	1 min
Bjølsenparken basketbane	2 min
SATS Sagene	7 min
Myrens Sportssenter	9 min

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

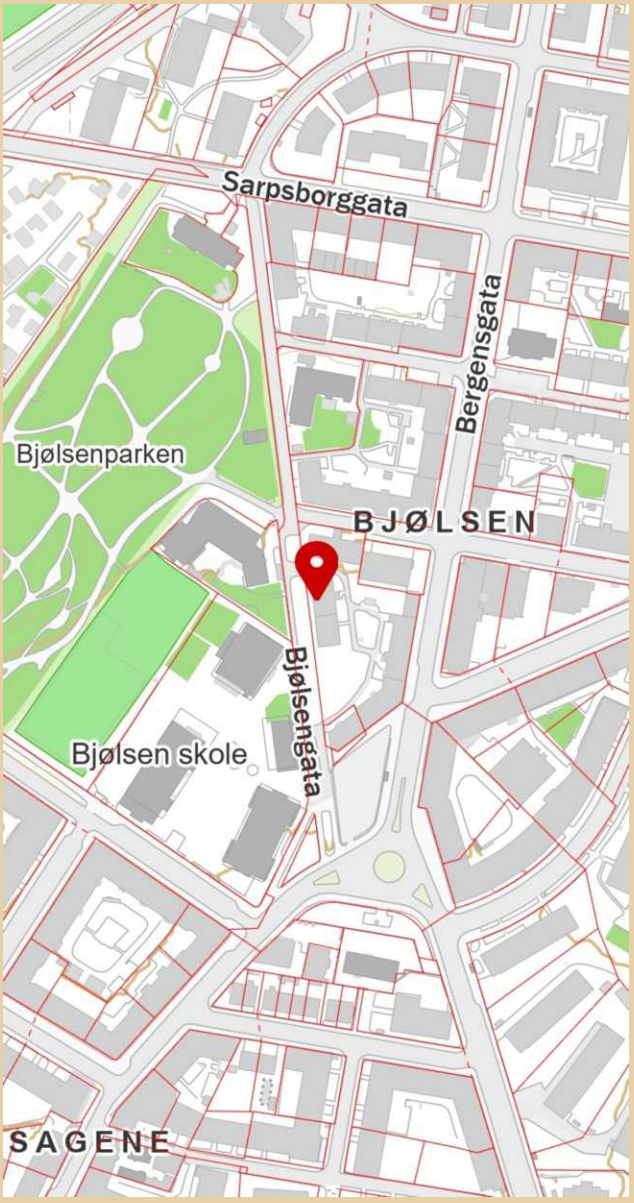
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

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

Bjølsengata 5

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 405 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	1 min 0.1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nydalen Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

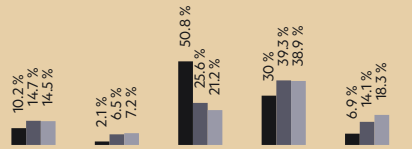
BARNEHAGER

Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 43 barn	1 min 0.1 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 36 barn	1 min 0.1 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Joker Bjølsen	2 min
Joker Maridalsveien	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Bjølsen skole	1 min
Bjølsenparken basketbane	2 min
SATS Sagene	7 min
Myrens Sportssenter	9 min

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

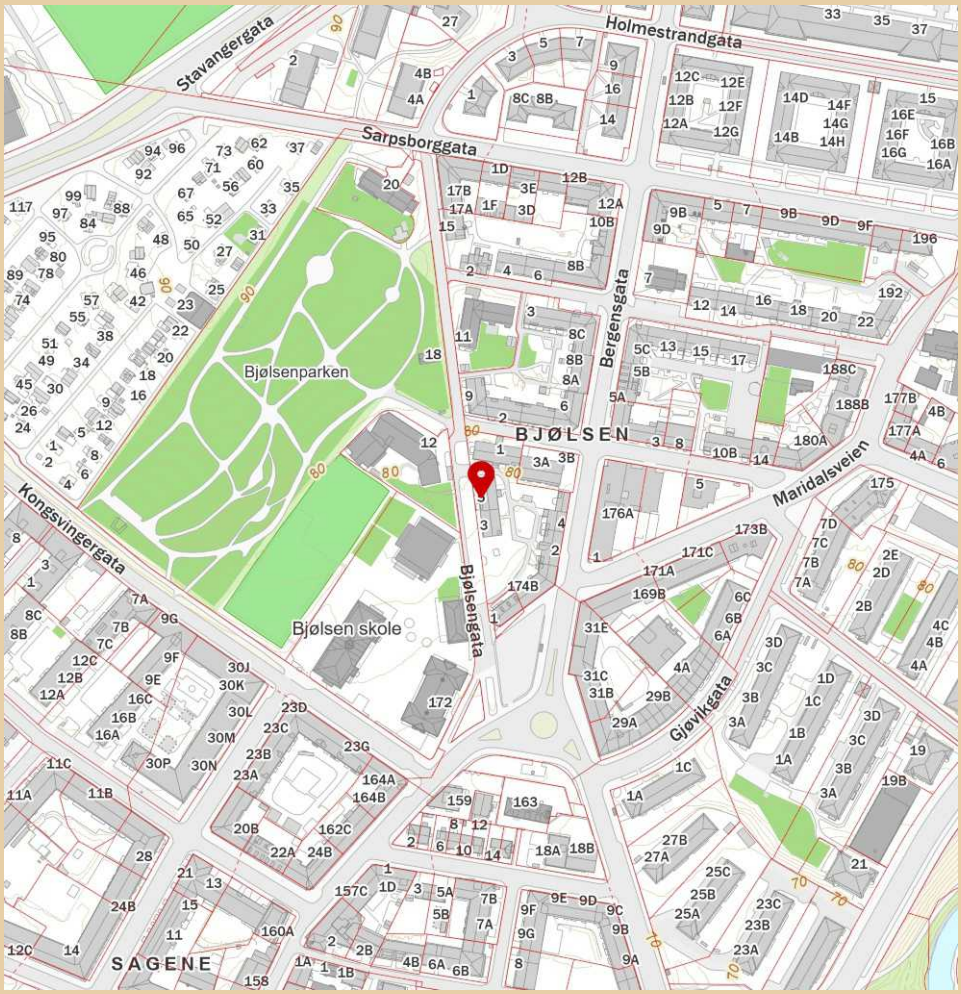
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Bjølsengata 5

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 405 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	1 min 0.1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nydalen Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

BARNEHAGER

Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 43 barn	1 min 0.1 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 36 barn	1 min 0.1 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Joker Bjølsen	2 min
Joker Maridalsveien	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	12 min
Apotek 1 Sagene	4 min
Sandaker Vinmonopol	12 min

SPORT

Bjølsen skole	1 min
Bjølsenparken basketbane	2 min
SATS Sagene	7 min
Myrens Sportssenter	9 min

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

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:
Bjølsengata 5, 0468 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 46, andelsnr. 50 i Grønnegården Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251045

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Mattias Mattsson

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 472 77 999

E-post: mattias@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.
