PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Forretningsførerinfo

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattest/byggetegninger

Arealbekreftelse

Regulering

Festekontrakt

Løsøre og tilbehørsliste

Kjøpsforsikring info

EIERSKIFTERAPPORT™

Hjørne leilighet
Nordlisletta 9
0952 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Espen Eilertsen
Dato: 28/12/2025

Bjørnsrudgutua 5
Dal 2072
97138866
espen@hjemtakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg. Valg av tilstandsgrad (TG) er foretatt i samsvar med gjeldende forskrift til avhendingslova § 2-23, med kriterier fastsatt i Norsk Standard NS 3600. I overgangsperioden benyttes kriteriene i NS 3600:2018 der dette er tillatt etter forskriften. Rapporten bygger ellers på gjeldende bestemmelser i avhendingslova (tryggere bolighandel), og er særlig rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å oppfylle opplysningsplikten etter avhendingslova og gi kjøper og selger et saklig og forståelig beslutningsgrunnlag.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:92, Bnr: 68
Hjemmelshaver:	Mehdi Rahmati
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	199
Byggeår:	1962
Tomt:	90 365 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	26.22.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, lekeplass og sykkelstativ. Asfaltert adkomst til blokka.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av mur/betong, kledd utvendig med plater og trepanel.
Etasjeskille av betong.
Flatt tak, antatt tekket med papp/folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Varmekabler på bad.
Radiatorer med vannbåren varme fra sentralfyr, ifølge eier.

ROMHØYDE:
2,53m i gang/entré. 2,24m på bad. 2,24m på Wc. 2,54m i soverom. 2,53m i stue/kjøkken. 2,55m i soverom.

Adkomst til leiligheten med trapp i felles oppgang.

PARKERING:
Leiligheten disponerer biloppstillingsplass på tomt med El-bil lader.
Gjesteparkering i gate.

Felles sykkelbod i U- etg: 28m2

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt dokumentasjon at rør arbeid på kjøkken er utført av et rørlegger foretak.
Det er fremlagt dokumentasjon fra borettslaget at avtrekkskanaler med tilhørende ventiler i alle boenheter skal renses for å bedre ventilasjonen 09.01.2026.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV:
Fliser på bad og Wc. Fliser og laminat i stue/kjøkken. Laminat i øvrige rom.

VEGGER:
Fliser på bad og Wc. Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:
Tak-ess på bad og Wc med downlights på bad. Malte overflater i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

24- Ny kjøkkeninnredning og nye vitevarer.
24- Nye overflater på gulv i stue/kjøkken.
24- Malt alle vegger og himling i stue/kjøkken.
24- Nye garderobeskap på begge soverom.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje.		3				
2. Etasje	70			8	70	0
SUM BYGNING	70	3		8	70	0
SUM BRA	73					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang/entré, stue/kjøkken, soverom, soverom, bad og Wc

BRA-e:

Skap i kjølerom U- etg (0,5 m2)
Bod i U- etg (1,4m2)
Bod i U- etg (1,58m2)

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at biloppstillingsplass og utvendige boder i underetasje tilhører leiligheten, eller er fellesareal med bruksrett.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

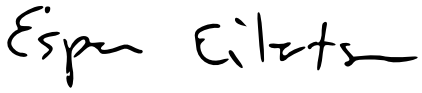
Ansvarlig for rapporten:

Espen Eilertsen

Byggmester og takstmann

28/12/2025

Espen Eilertsen



BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og tak-ess med downlights i himling.

Innredning med profilerte fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Overskap med speil.
- Dusj med dører.
- Opplegg for vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med nedsenket plastkar i dusj.

Overflaten fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv i dusj med 15mm over en lengde på 50cm til overløp til sluk og fall på gulv utenfor dusj mot sluk. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i regi av borettslaget i 2006.
Sluk, klemring og vannlås av rustfritt stål, ingen synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble boret hull og målt fukt i bunnsvill fra tilstøtende vegg fra kjøkken og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier med ett vanninhold på under 8 vekt%.

TG2 vurderes da membranen er i slutten av sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett under klemring.
Konsekvens: Manglende slukmansjett kan medføre lekkasje til etasjen under. Det bør påregnes oppgradering av badet i tiden som kommer.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og benkeplate med laminat med flyttbar kjøkkenøy.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Kokeplate, integrert komfyr, mikro, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser med ventilator av kullfilter over kokeplate.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige skader eller slitasje med behov for tiltak.
Det registreres elektronisk waterstopp funksjon under benk, normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, men det savnes komfyrvakt over kokeplate.

TG2 vurderes da det er avtrekk med kullfilter og at det ikke er montert komfyrvakt over kokeplate.
Konsekvens: Avtrekk med kullfilter, renser kun lufta for matfett og tilfører den samme lufta ut i rommet. Avtrekket vil ikke fjerne matlukt. Manglende komfyrvakt medfører at kokeplate ikke skrus av ved evt brann.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

WC-rom.
- Vegghengt toalett med synlig lekkasjesikring under klosett.
- Frittstående servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Det savnes sluk eller elektronisk waterstopp funksjon i rommet. Dette medfører at evt lekkasjevann fra innebygget sisterne ikke ledes til sluk eller at vanntilførsel til sisterne ikke stenges.

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer.

TG2 vurderes da det ikke er sluk eller elektronisk waterstopp funksjon i Wc rom.
Konsekvens: Lekkasjevann fra sisterne ledes ikke til sluk. Manglende elektronisk waterstopp funksjon medfører at vanntilførsel til sisterne ikke stenges ved en evt lekkasje.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 87.
Vinduer i stue med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 21.
Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35db.
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass, produsert i 87.
Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil. Dør mellom gang/entré og stue/kjøkken med glass.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ingen merknader.

TG2 vurderes da de fleste vinduene og terrassedør er i slutten av sin forventede levetid.
Konsekvens: Gummipakning rundt glasset på eldre vinduer og ytterdører stivner over tid, dette vil medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Utgang fra stue/kjøkken til overbygget terrasse på 8 m2, vendt mot sydøst.
Støpt dekke med rekkverk av mur og sluk i gulv for avrenning av overvann.
Terrassen fremstår i normalt god stand. Høyden på rekkverk er målt til 93 cm og det gjøres oppmerksom på at det er krav til 100 cm etter dagens krav.

TG2 vurderes da høyden på rekkverk ikke tilfredsstiller dagens krav.
Konsekvens: Høyden på rekkverk tilfredsstiller krav fra byggeår, slik at det ikke er krav til å utbedre dette.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Hovedstoppekran antas å være i 1 etasje og denne ble ikke funksjonstestet.
Det er stoppekran til boligen i himling på bad og denne fungerer etter hensikten.
Stoppekran til servant på Wc rom er montert på de synlige rørene i rommet og fungerer etter hensikten.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert vegghengt toalett på Wc rom med synlig lekkasjesikring under klosett og det er fremlagt FDV dokumentasjon på sisterne.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder i blokka

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Anlegget ble sist fornyet i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet ventilator med kullfilter på kjøkken og avtrekk i vegg mot bad som antas å være koblet sammen med avtrekk fra bad.
Bad er tilkoblet naturlig avtrekk med tilluft til badet fra spalte under dørblad. Avtrekket ble funskjonstestet med et papirark og avtrekket har svakt trekk.
Wc er tilkoblet naturlig avtrekk med tilluft fra spalte under dørblad. Avtrekk ble funksjonstestet med et papir ark og avtrekket trekker godt nok til at arket sitter fast.
Tilluft til boligen med ventiler i vinduer og yttervegg ved begge soverom og ventil ved vindu mot terrasse og over høyskap på kjøkken ifølge eier.

TG2 vurderes da bad og Wc er tilkoblet naturlig avtrekk med dårlig trekk fra bad.
Konsekvens: Avtrekk fra bad og Wc vil ikke fungere like godt som dagens krav med mekanisk avtrekk.

Merknader:



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Antatt byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i -

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i felles oppgang med automatsikringer og 7 kurser. Kursoversikt viser kun 6 kurser.
Hovedsikring på 25A
Jordfeilbryter til bad.
Det er montert beslag rundt sikringer som hindrer berøringsfare, men det savnes brannkitt rundt ledninger som føres inn i skapet. Dette medfører at sikringsskapet ikke er branntett.

Det er fremlagt samsvarserklæring for:
Flyttet stikkontakter til den nye kjøkkenet (kjøleskap, oppvask, avtrekksvifte), montert stikkontakter 2 nye under overskap. kunden hadde materiell.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for og oppføring av varmekabler og strøm til bad og wc rom som ble pusset opp i regi av borettslaget i 2006.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen og ferdigattest for oppføring av blokka, samt ferdigattest for eternitt kledning av fasade, datert 1976 og ferdigattest for fasadeendring, datert 1990.
Det fremgår av de godkjente tegningene at rommene ikke er definert, slik at det kan forekomme avvik ved rom betegnelsene i rapporten.
Skillevegg mellom stue og kjøkken er revet for å etablere en åpen løsning, samt at dør fra bad til kjøkken er fjernet og døråpningen er tettet. Fjerning av skillevegg mellom stue og kjøkken, samt fjerning av dør fra bad til kjøkken er ikke søknadspliktig til kommunen. Det se ut til at to vinduer i stue er byttet til tre vinduer, men at vindus arealet er det samme. Bytte av disse vinduene er ikke søknadspliktig til kommunen, da det ikke medfører en vesentlig fasadeendring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membranen er i slutten av sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett under klemring. Konsekvens: Manglende slukmansjett kan medføre lekkasje til etasjen under. Det bør påregnes oppgradering av badet i tiden som kommer.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes da det er avtrekk med kullfilter og at det ikke er montert komfyrvakt over kokeplate. Konsekvens: Avtrekk med kullfilter, renser kun lufta for matfett og tilfører den samme lufta ut i rommet. Avtrekket vil dermed ikke fjerne matlukt. Manglende komfyrvakt medfører at kokeplate ikke skrus av ved evt brann.
3.1	Andre rom
	TG2 vurderes da det ikke er sluk eller elektronisk waterstopp funksjon i Wc rom. Konsekvens: Lekkasjevann fra sisterne ledes ikke til sluk. Manglende elektronisk waterstopp funksjon medfører at vanntilførsel til sisterne ikke stenges ved en evt lekkasje.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da de fleste vinduene og terrassedør er i slutten av sin forventede levetid. Konsekvens: Gummipakning rundt glasset på eldre vinduer og ytterdører med glass stivner over tid, dette vil medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da høyden på rekkverk ikke tilfredsstiller dagens krav. Konsekvens: Høyden på rekkverk tilfredsstiller krav fra byggeår, slik at det ikke er krav til å utbedre dette.
6.3	Ventilasjon
	TG2 vurderes da bad og Wc er tilkoblet naturlig avtrekk med dårlig trekk fra bad. Konsekvens: Avtrekk fra bad og Wc vil ikke fungere like godt som dagens krav med mekanisk avtrekk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186251003

Selger 1 navn
Mehdi Rahmati

Gateadresse
Nordlisletta 9

Poststed	Postnr
OSLO	0952

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Prat med megler

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251003

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leier av ANEO via borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251003

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251003

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: 186251003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

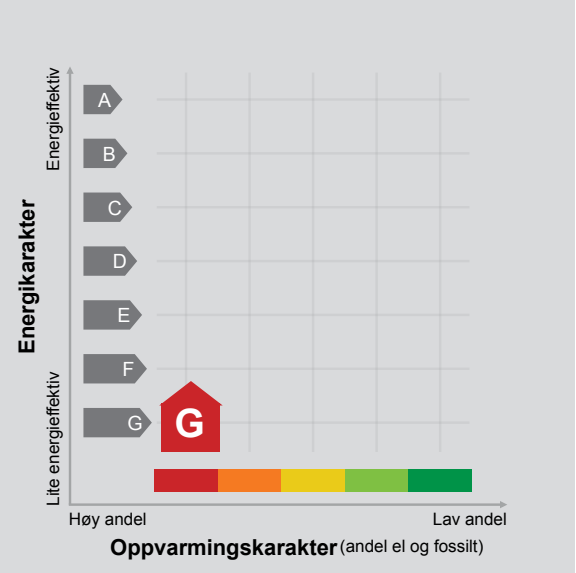
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mehdi Rahmati	ffc6ea300346e5ccf7c1c2c4357550d4fd1deb6b	14.12.2025 16:19:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186251003

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordlisletta 9
Postnummer	0952
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80230338
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-243032
Dato	28.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere automatikk på utebelysning

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	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

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: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 24: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 25: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 26: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 27: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Maren Berge Kurud
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: marenberge.kurud@privatmegleren.no

Deres ref.: 186251003 . Vår ref.: 5175-1-3079 Dato: 02.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Grorud Borettslag
Organisasjonsnr:	955004310
Andelseier:	Rahmati, Mehdi
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3079
Adresse:	Nordlisletta 9, 0952 OSLO
Andelsnummer:	199
Gnr.	92
Bnr.	68
Borettsinnskudd:	Kr. 10 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6607357.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader er inkl. varmt vann/fyring. Tomten er festet med Norges Statsbaner som bortfester. Festetiden er 75 år fra 01.01.60. Festekontrakt innhentes hos kartverket. Tomteleie regulert 01.01.2021. Boligselskapet er ikke medlem av sikringsfondet, og fellesgjelden kan ikke nedbetales. Garasje/parkeringsplass tildeles av styret etter søknad/ansiennitet. Følger ikke leiligheten ved salg. Der selger har garasjeplass/parkeringsplass MÅ denne sies opp av megler/selger til parkeringsansvarlig i borettslaget: grorbor@gmail.com eller OEF v/saksbehandler Lena Daaland. Det er 1 måneds oppsigelsestid, og det må oppgis kontorummer for eventuelt tilbakeføring av innskudd. Informasjonsskriv fra styret ligger bak husordensreglene. Felleskostnadene vil øke med 19% fra 01.01.2026. Borettslaget skal i gang med et stort rehabiliteringsprosjekt av fasadene og det må påregnes økte kostnader tilknyttet dette. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207897965
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	40 969 203,00
Innfrielsesdato:	30.01.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 785,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 785,00	6 884,15 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 437,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 646,-
Annen formue:	55 515,-
Gjeld:	81 265,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207897965
Restsaldo:	75 885,34
Kapitalkostnader:	521,49
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 75 885,34,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hedda Trøan pr. e-post: hedda.troan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sonja Vibece Pedersen, e-post:ovregrorud@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5175

ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
14. mai 2025 kl. 18:00, Grorud Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Endring av vedtektene punkt 11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser
9. Endring av husordensreglene punkt 2. Generelt
10. Endring av Husordensreglene punkt 7 – Avfallshåndtering
11. Ønske om at andelseierne individuelt skal få anledning til og nedbetale fellesgjelden (IN-ordning = IN betyr individuell nedbetaling)
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås styreleder Jan Olav P. Wammer.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS Hedda Trøan foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås en samlet godtgjørelse til styret på kr. 772 000

Forslag til styrehonorar gjenspeiler ansvar og arbeidsmengde for enkelte av styrets medlemmer. Bla. har styreleder i denne perioden arbeidet over 100% av en normal stilling regnet i timer, og har i tillegg deltatt i mange møter i forbindelse med sikring av fasader og forberedende møter i forbindelse med en fremtidig rehabilitering.

Dette har vært mulig da han gikk av som pensjonist våren 2021.

Styreleder har etter eget ønske valgt å ikke stille til valg i 2025, og vil etter general-forsamlingen 14 mai avslutte sitt styrearbeid etter 14 år i styret.

Styreleder og øvrige styre får stadig større personlig ansvar og flere tidkrevende oppgaver, og det er nå besluttet å få ansatt en daglig leder i 100% stilling så fort som mulig. Styret har tatt kontakt med flere rekrutteringsfirmaer i denne saken, og jobber nå videre med å få valgt et av disse selskapene.

1. varamedlem møter fast på styremøtene, mens 2 og 3 varamedlem kan møte om de har anledning.

Det bemerkes at alle i styre og de tre varamedlemmer bla. får godtgjørelse for hvert oppmøte på styremøter.

Kommentarer Styrehonoraret forutsetter å dekke styrets ordinære arbeid. Driftsleder har vært 100% sykemeldt fra september 2023 og frem til 1 september 2024

Det bemerkes spesielt at borettslaget i perioden 1 mai og frem 1 september 24 har "spart" personalkostnader på ca. kr. 300 000,- **da NAV har utbetalt dette i form av sykepenger til driftsleder.**

Vaktmester Idar Rand og styreleder delte på noen av disse oppgavene i sykdoms-perioden.

Hva fikk andre styrer betalt i 2024?
Regnskapskonsulent i OBOS v/Ana Mervin har ikke sett på fordelingen av honoraret innad i styret, men erfaring tilsier at det varierer. Det er ingen facit og svar på hvordan fordelingen skal gjøres.
Det er normalt at styreleder får mest betalt. Resten av honoraret fordeles på hvilke oppgaver og hvor stor arbeidsmengde de ulike medlemmene har hatt.
Mervin har sett på styrehonorarene til 3744 av boligselskapene som forvaltes av OBOS.
Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent 10% ligger på 3100 kroner eller mer, forteller Mervin.

Tallene gjelder styrehonorar som ble utbetalt i 2023, og det gjelder bare for styret, ikke valgkomite eller andre grupper.

Styrets oppgaver er i hovedsak:

• Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet

• Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet

• Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

• Oppfølging av drift/vaktmestertjenesten

• Ivareta arbeidsgiveransvaret for de 3 ansatte.

• Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling

• Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift

• Behandle skader og forsikringssaker

• Utrede, planlegge og gjennomføre prosjekter

• Foreta nødvendige regulering av felleskostnader

• Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsopp-gaver

• Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse

• Inngå driftsavtaler

• Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie

• Besvare henvendelser fra eiendomsmeglere

• Påse at vedtekter og husordensregler overholdes

• Behandle klagesaker

• Ivareta henvendelser fra beboere

• Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 772 000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at godtgjørelsen til valgkomiteen opprettholdes på kr. 10 000.

(Honoraret til valgkomiteen i fjor var på kr. 10 000).

Honoraret gjenspeiler valgkomiteens arbeid med vurdering og intervju som også i denne perioden har vært meget krevende da et av valgkomiteens medlemmer (Bernt Wathne) gikk bort i oktober 2024, og det var vanskelig å finne en ny person.

Kommentarer:

Styrets nestleder Louise T. Maabjerg ble i høst alvorlig syk, men kunne heldigvis så smått begynne og delta i styrets arbeid vinteren 2025. Rehabiliteringen etter sykdommen har medført at hun dessverre har vært nødt til å trekke seg fra videre arbeid i styret etter generalforsamlingen i mai etter bare 1 år i styret.

I tillegg gikk et annet styremedlem Torild Smalberget ut av styret i april pga. flytting. Hun var også valgt inn for 2 år i 2024.

Valgkomiteen var derfor nødt til å finne 3 nye kandidater til styrevervet for 2025 i tillegg til 3 varamedlemmer.

Valgkomiteens leder Heidi Diamantopulos har like før valgkomiteen arbeid var ferdigstilt valgt å gå ut av valgkomiteen for så å stille til valg som varamedlem.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

Sak 8

Endring av vedtektene punkt 11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse: Under punkt 11-1 står det bla. «For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret»

(Innskudd på parkeringsplasser ble fjernet for noen år siden, og alle som hadde betalt innskudd på parkeringsplassene (kr. 2 000) fikk dette tilbakebetalt høsten 2022).

Styrets innstilling

Det foreslås at teksten rettes til: «For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. I tillegg betales depositum for garasjer».

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen anbefaler at teksten rettes til: «For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. I tillegg betales depositum for garasjer.

Sak 9

Endring av husordensreglene punkt 2. Generelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende tekst står i Husordensreglene punkt 2: «Bygningsmessige arbeider og oppussing skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager».

Det har kommet klager på at det er vanskelig å få nok hvile på morgenene og tidlig kveld, og det kan være vanskelig å få små barn til å sove etter kl 18.00 når det gjennomføres særlig støyende arbeider på morgenene og når kvelden kommer. Derfor må regelen justeres. Målet er å få en bedre samstemthet med hvordan samfunnet fungerer og hva som må tillates.

Forslag til endret tekst:

«Bygningsmessige arbeider og oppussing skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager, men særlig støyende arbeider, som for eksempel banking, boring, bruk av maskiner og så videre, skal begrenses til kl. 07.30 – 19.00 på hverdager, og kl. 10.00 – 18.00 på lørdager.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å endre Husordensreglene pkt. 2 i henhold til forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen går inn for å endre Husordensreglene pkt. 2 slik styret har foreslått.

Sak 10

Endring av Husordensreglene punkt 7 – Avfallshåndtering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er problematisk at noen hensetter avfall, møbler og annet på borettslagets område i lengre tid. Dette kan skade personer, dyr, eiendom og miljø, det er brannfarlig, og øker brannfaren, og kan i tillegg være spesielt farlig dersom det blåser av gårde. Følgende tekst står i Husordensreglene punkt 7. Avfallshåndtering, 4 avsnitt:

«Avfall må ikke hensettes i oppganger, kjellere eller på borettslagets eiendom.

Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjeanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, kan styre fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning»

Forslag til endret tekst:

«Avfall og andre saker skal ikke hensettes i oppganger, kjellere eller noe annet sted på borettslagets eiendom. Dette utgjør en betydelig fare for personer, dyr, eiendom og miljø, det øker faren for brann, kan være til hinder ved evakuering, og kan i tillegg være farlig hvis det blåser av gårde. Hensetning av søppel medfører behov for rydding og bort-kjøring, og påfører borettslaget ekstra unødvendige store kostnader. Styret påpeker at beboere selv har ansvar for å fjerne eget søppel, spesielt ved rehabilitering/oppussing av egen bolig.

Dersom det er behov for oppbevaring utenfor egen leilighet eller bod, eller det skal brukes container, gule sekker eller lignende, skal det stilles en skriftlig søknad om dette på forhånd til drift/vaktmestertjenesten. Slik oppbevaring skal begrenses til så kort tid som mulig, og det gis ikke tillatelse til dette lenger enn for 1 uke. Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjenanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, vil drift/vaktmestertjenesten med styrets godkjennelse fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning».Det er problematisk at noen hensetter avfall, møbler og annet på borettslagets område i lengre tid. Dette kan skade personer, dyr, eiendom og miljø, det er brannfarlig, og øker brannfaren, og kan i tillegg være spesielt farlig dersom det blåser av gårde. Følgende tekst står i Husordensreglene punkt 7. Avfallshåndtering, 4 avsnitt:

«Avfall må ikke hensettes i oppganger, kjellere eller på borettslagets eiendom.

Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjeanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, kan styre fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning»

Styrets innstilling

Styret anbefaler å endre Husordensreglene pkt 7 Avfallshåndtering i henhold til forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen går inn for å endre Husordensreglene pkt. 7 Avfallshåndtering slik styret har foreslått.

Sak 11

Ønske om at andelseierne individuelt skal få anledning til og nedbetale fellesgjelden (IN-ordning = IN betyr individuell nedbetaling)

Forslag fremmet av:

Audun Rudshaug, Gangstuveien 10D

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Da ønsker jeg at dette blir tatt opp på neste årsmøte og blir vedtatt. Slik at hver beboer får anledning til å betale ned på sin gjeld individuelt.

Dette foregår i de fleste borettslag og bør være en ordning hos oss også.

Styrets innstilling

Det er flere borettslag som har IN- avtale på ett eller flere av sine lån, men som oftest er det inngått i forbindelse med at man har satt i gang større prosjekter eller har veldig store lån. En generell anbefaling er at andel fellesgjeld per andel overstiger kr 100 000 for å tiltre en slik ordning. Borettslaget må også ha en avtale om sikringsordning. Borettslaget skal ha avtale om garantert betaling av felleskostnader enten gjennom OBOS eller i Borettslagenes Sikringsordning AS.

Ved et forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) må styret fremme forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden, vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Ved en avtale må styret inngå en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon). De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig.

Videre må borettslaget ha en sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente. Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne hvis forslaget blir vedtatt?

Fakturaene vil for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene? Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget? IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader Øvre Grorud Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Årlig administrasjons-godtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjons-godtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering: Styret kan i dagens situasjon se mange ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig, men ønsker ikke å gå for en slik ordning nå da borettslaget står oppe i store økonomiske avgjørelser i forbindelse med sikringstiltak på høyblokker og fremtidige avgjørelser rundt en rehabilitering av hele borettslaget.

Forslag til vedtak

Det vedtas ikke å gjennomføre ordning om Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sonja Pedersen

  Sonja Pedersen (54 år), Gangstuveien 10D
  Sonja bringer med seg betydelig erfaring som styremedlem, med en 6-årig tjenestetid i ØGB og tidligere to år som vara. Hun ser frem til å fortsette sitt engasjement, motivert av de kommende utfordringene borettslaget står overfor. Med sin daglige arbeidserfaring innenfor bygg, drift og vedlikehold, legger hun vekt på god kommunikasjon, åpen diskusjon og en grundig vurdering av ulike konsekvenser. Hun trives med samarbeid og å finne løsninger i fellesskap, med mål om å optimalisere alles bidrag og fremme gjensidig suksess.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Damian Czyzyk

  Damian Czyzyk (41 år), Gangstuveien 1
  Damian har mastergrad i oseanografi og en ingeniørtittel i kjemiteknologi. Han tar med mange års erfaring fra selskaper innen produksjonsteknologi og byggebransjen. For øyeblikket jobber han i dag som teknisk ingenør i det tyske konsernet Techem, som leverer vann-, varmemålere, varmestyringssystemer og trådløse systemer for fjernavlesning. Damian viser stor interesse i fornybare energikilder og energibesparende systemer, og på fritiden liker han å drive med snekkerarbeid.
- Daniel Bøhn Rayner

Daniel Bøhn Rayner (32 år), Kalbakkveien 11C
Daniel er 32 år gammel og bor i Kalbakkveien 11C sammen med hans samboer. Daniel har god kjennskap til styrearbeid, samt organisasjonskompetanse og god innsikt i politiske prosesser. Han brenner veldig for å fortsette det gode initiativet med å løfte de sosiale og felles arenaene for beboerne i borettslaget, og bidra til at borettslaget skal være et godt og vennlig sted å være. Daniel er effektiv, sosial, selvstendig og fleksibel. Har erfaring med høyt tempo og teamjobbing. Han er en blid, omgjengelig og engasjert person.

- Lars H Hatlen Trøen

  Lars H Hatlen Trøen (54 år), Gangstuveien 1
  Lars har sittet som styremedlem i ØGB i 2 år, og har mange års erfaring fra styrearbeid i idrettslag, samt hovedverneombud i bedriften han jobber i.
  Motivasjonen hans for å sitte som styremedlem er at han er glad i å påvirke og bidra i eget bomiljø og økonomi.
  I en gruppe jobber Lars bra og han har god erfaring fra å samarbeide i grupper fra tidligere verv. Han er opptatt av andres ideer og finne gode løsninger sammen. Men ønsker og å ytre egne meninger og syns god kommunikasjon er viktig.
  Han er flink til å koordinere og er flink til å svare så man får en god kommunikasjon.

- Marthine Elise Øhre Skaug

  Marthine Elise Øhre Skaug (39 år), Kalbakkveien 21
  Marthine jobber som organisasjonsmedarbeider hos Framfylkingen, LO's Barne- og Familieorganisasjon. Hun sitter som vara i styret til Grorud Samfunnshus, og styremedlem i Grorud Framlag. Marthine er glad i samhold og inkludering, og har blant annet arrangert «Inkluderende Jul» på eget initiativ. Hun er en blid, omgjengelig og engasjert person.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Adrian Luxandra

  Adrian Luxandra (39 år), Nordtvetveien 9A
  Adrian bringer med seg 11 års erfaring fra byggebransjen, nå innenfor bygningsdrift i AF Gruppen. Adrian har sittet som varamedlem i 2 år i ØGB. Han trives med å jobbe i team, delta i prosjekter og samarbeide med andre. Han er komfortabel med å kommunisere i grupper og dele sine meninger og tanker. Motivasjonen hans for å sitte i styret er å bidra med sin kompetanse for å videreutvikle borettslaget og å lære mer om styrearbeidets oppgaver og muligheter i ØGB

- Amanj Sheikhi

  Amanj Sheikhi (45 år), Kalbakkveien 11B
  Amanj har ingen erfaring med å sitte i styret.
  Han jobber med vedlikehold hos Statens vegvesen. Tidligere jobbet han som anleggsleder i byggebransjen og kjenner til generelle utfordringer med drift og vedlikehold av konstruksjoner. Han er en blid og engasjert person.

- Heidi Grande Diamanopulos

  Heidi Grande Diamanopulos (59 år), Gangstuveien 6B
  Hun jobber som rådgiver for erstatning og skadesaker i Elvia. Har lang erfaring som styremedlem i Øvre Grorud borrettslag. Har vært ute av styret i 2 år. Sitter også i styret i Grorud Samfunnshus. Hun er en blid, omgjengelig og engasjert person, som liker å ta i et tak.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 13

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Jan Olav P. Wammer
- Louise Tranekær Maabjerg
- Rodel Montano

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Olav P. Wammer	Gangstuveien 10 A
Nestleder	Louise Tranekær Maabjerg	Kalbakkveien 17
Styremedlem	Sonja Pedersen	Gangstuveien 10 D
Styremedlem	Lars H. Trøen	Gangstuveien 1
Styremedlem	Torild Smalberget	Kalbakkveien 21
Varamedlem (1)	Martine Amble Csirmaz	Gangstuveien 12
Varamedlem (2)	Igor Orlic	Kalbakkveien 17
Varamedlem (3)	Adrian Luxandra	Nordtvetveien 9A

Valgkomiteen

Heidi Diamantopulos	Gangstuveien 6 B
Rodel Montano	Kalbakkveien 19 D
Bernt Wathne (gått bort i oktober 2024)	Nordlisletta 11

Se egen forklaring under valg.

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post ovregrorud@styrerommet.no.

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

Generelle opplysninger om Øvre Grorud Borettslag
Borettslaget består av 544 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Øvre Grorud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955004310, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
92 63 68

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Øvre Grorud Borettslag har 3 ansatte (1 driftsleder og 2 vaktmestere).

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er BDO AS v/Hans Petter Urkedal.

Styrets arbeid i perioden 2024 og våren 2025

Arbeidsmengden og tidsbruken i styreperioden har vært betydelig.

Det har i styreperioden vært avholdt 36 styremøter av ca. 3 timers varighet, avtalemøter, beboermøter, møter med ansatte, møter i forbindelse med sikringstiltak høyblokker og div. møter i forbindelse med en fremtidig rehabilitering.
Mye saksbehandling foregår før og i etterkant av møtene.

Videre er det avholdt mange befaringer i leiligheter.
Det har også gått betydelig mye tid til enkeltsaker og dialog med beboere, eiendoms-meglere og leverandører av tjenester.

Flere av styrets medlemmer har deltatt på kurs/seminarer innen brann og brannsikkerhet i tillegg til å ha deltatt på OBOS sitt høstseminar og messer.

Det er en økning i antall saker som gjelder vannskader og uenigheter mellom beboere i forbindelse med støy, hundehold og lukt fra matlaging. Enkelte av disse sakene er vanskelige og langvarige, og styret har bla. valgt å bruke OBOS advokatene for at det hele skal gå riktig for seg juridisk.
Ved behov og «uløselige» tvister vil styret ta i bruk advokat hjelp for å løse denne type utfordringer.

Styret oppfordrer alle til å vise hensyn og respekt for sine naboer, samtidig som det må tolereres normal og forutsatt bruk av leiligheter og fellesareal.

Styret har hatt et godt samarbeide med driftsleder og vaktmestertjenesten i denne perioden, men det bemerkes at driftsleder dessverre har vært 100 % sykemeldt bla. fra mai til september grunnet operasjon. Dette har igjen ført til ekstra arbeidsbelastning spesielt på styreleder og de to vaktmestrene.

Styreleder har i perioden hatt meget godt samarbeide med rådgiverne Camilla Skui og Hedda Trøan i OBOS i perioden.

I perioden har det vært fullt søkelys på kostnader og sparetiltak for bla. lengst mulig å slippe og øke felleskostnadene, samt opparbeide kapital for de fremtidige vedlikeholds oppgaver og nye prosjekter.

Av større ting som er gjennomført kan bla. nevne:

- Utskifting av fjernvarme og kulvertrør mellom Nordtvetbakken 2 og Nordlisletta 9
- Brannteknisk tilstandsanalyse av bygningsmassen, ref. Norsk Brannvern
- Utskifting av pulverapparater i alle leiligheter og fellesarealer
- Installasjon av pulverapparater med skap i samtlige oppganger i 20 blokker
- Utskifting av samtlige røykvarslere i langblokker og paddeblokker
- Merking av samtlige inngangsdører til leiligheter og postkasser
- Ny avtale med Securitas inkl. kameraovervåkning i Gangstuveien 12
- Utskifting av lys til LED lys i kjellere inkl. berederrom og vaskerom i Gangstuveien 10, Kalbakkveien 11, 13 og 19
- Utskifting av ca. 30 defekte vinduer

- Beplantning av 3 grantrær (juletrær)
- Energikartlegging og estimat for et fremtidig rehabiliteringsprosjekt
- Installasjon av sikringsgjerder rundt høyblokkene
- Avtale med konsulentselskapet Øyvind Moen AS og arkitektfirma R21 i forbindelse med sikringstiltak høyblokker og en fremtidig rehabilitering
- Forberedende arbeid med ansettelse av en daglig leder i 100% stilling

Søppel:
Avfall og andre saker skal ikke hensettes i oppganger, kjellere eller noe annet sted på borettslagets eiendom. Dette utgjør en betydelig fare for personer, dyr, eiendom og miljø, det øker faren for brann, kan være til hinder ved evakuering, og kan i tillegg være farlig hvis det blåser av gårde. Hensetning av søppel medfører behov for rydding og bort-kjøring, og påfører borettslaget ekstra unødvendige store kostnader. Styret påpeker at beboere selv har ansvar for å fjerne eget søppel, spesielt ved rehabilitering/oppussing av egen bolig.
Dersom det er behov for oppbevaring utenfor egen leilighet eller bod, eller det skal brukes container, gule sekker eller lignende, skal det stilles en skriftlig søknad om dette på forhånd til drift/vaktmestertjenesten. Slik oppbevaring skal begrenses til så kort tid som mulig, og det gis ikke tillatelse til dette lenger enn for 1 uke. Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjenanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, vil drift/vaktmestertjenesten med styrets godkjennelse fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning.
Husk også at borettslaget også setter ut containere minst 1 gang pr. år i forbindelse med dugnader.
Et ryddig borettslag skaper et triveligere og bedre miljø både for store og små.

Boliger:
Kjøp og salg av leiligheter i borettslaget er veldig populært, og de fleste boliger som selges går som oftest på første visning.

Østbanernes Forbruksforening:
Det ble 22.02.22 skrevet en kontrakt/avtale mellom Østbanernes Forbruksforening i Nordtvetveien 7 B og borettslaget i forbindelse med levering av fjernvarme til dette bygget. Avtalen innebærer også at Østbanernes Forbruksforening i regnskapsåret 2024 har måtte betale for de reelle kostnader for denne tjenesten som beløper seg til kr. 181 002. Beløpet er innbetalt til borettslagets driftskonto, og kommer frem under Driftsinntekter, Andre inntekter i regnskapet (se note 3 i regnskapet).

Elbillading fra firmaet Aneo Mobility (tidligere Ohmia Charging):
Alle 11 anlegg på ca. 370 plasser ble klare 13. mars 2023, og har fungert tilfredsstillende. Overtagelse og befaring av hele anlegget ble utført den 29.april 2024.
Beboere som ønsker lading på sin parkeringsplass eller garasje sørger selv for å tegne et abonnement hos Aneo Mobility.

Heiser:
Dessverre har de nye heisene i høyblokkene hatt litt for mange driftsstopp i perioden. Dette har igjen skapt ekstra arbeid både for drift/vaktmestertjenesten og styret, og ført til økte kostnader. En del feil har gått på garantien da det har vært innkjøringsproblemer og

justeringer av det tekniske utstyret, men vi opplever dessverre at enkelte beboere er skyld i stoppene ved uvettig bruk. Vi oppfordrer derfor alle til å bruke heisene på en slik måte at vi hindrer mest mulig driftsstopper i fremtiden.

Parkeringskontroll og gjesteparkering:
Det ble inngått en ny avtale fra 1.04.23 med firmaet P-Service AS om parkerings-kontroll på område tilhørende Øvre Grorud Borettslag og nye skilt ble montert.
Retningslinjer for parkering og bruk av gjesteparkering ligger ute på Vibbo.

Renholdstjenester:
Ny renholds-avtale ble tegnet den 26. april 2024 med firmaet Cleanit AS.

Heldekkende brannvarslingsanlegg i høyblokkene:
Tidlig på sommeren 2024 fikk vi installert nye røykvarslere i alle leiligheter, unntatt i høyblokkene. Det ble gjennomført en spørrerunde hos alle beboerne i høyblokkene om deres røykvarslere fungerte, og de defekte har blitt byttet ut fortløpende i påvente av nytt system.
Etter en brannteknisk tilstandsrapport, som vi fikk gjennomført i fjor vår, så kom det fram at vi må ha heldekkende varslingsanlegg i høyblokkene. Årsaken er at det kun er ett trappeløp og bygningen er over 8 etasjer. Å finne en tilbyder som kan levere og montere dette, har tatt usedvanlig lang tid, da det er svært mange faktorer som spiller inn, og det er meget kostbart. Vi er nå i sluttfasen av tilbudsinnhentingen, og en leverandør kan forhåpentligvis få dette ferdigstilt innen fellesferien.
Alle leiligheter fikk nye brannslukkere i juni i fjor, og det ble montert nye røykvarslere og brannslukkere i alle fellesområder på høsten. Det ble gjennomført en branndemonstrasjon og slukkeøvelse også høsten 2024.

Interessegrupper i borettslaget:
Det finnes i dag 3 interessegrupper i borettslaget:
A: Rehabiliteringsgruppe (ansvarlige Sonja Pedersen og Jan Olav Wammer)
B: Utegruppe (ansvarlige Olaug Kaaby)
C: Velferdsgruppe (ansvarlig Heidi Diamantopulos)

Dessverre har det i 2024 vært alt for få som har vist interesse for disse gruppene, men styret håper at flere vil melde seg på i løpet av 2025. Påmelding via Vibbo.

Rehabiliteringsgruppens arbeid:
Det er i perioden avholdt 3 møter (20 august, 17 februar og 12 mars).
Gruppen ble dannet etter ønske fra beboerne i forrige styreperiode for å vurdere nødvendige tiltak som bør gjennomføres i regi av borettslaget. Gruppen har gjennomgått de ulike behovene for rehabilitering og er blitt enige om flere tiltak som er nødvendig for å ivareta både bygningenes tilstandsgrad, miljøkrav og beboernes komfort og sikkerhet. Det er også enighet om at også utseende/uttrykk på blokkene kan ha mye å si for fremtidig salg, og dermed verdiøkning selv med økte fellesutgifter.
Gruppen har i siste møte blitt godt informert i forbindelse med det arbeidet som konsulentfirmaet Øyvind Moen og arkitektfirma R21 har utført.

Velferdsgruppas arbeid:
Velferdsgruppen har bidratt til flere arrangementer:
17 august: Sommerfest for beboerne, der det kom ballongklovn, ansiktsmalere, hoppeslott og sklie, grillkokker fra Gunnar Ruud og underholdning av Bente som avsluttet kvelden med musikk og dans.
18 august: Det ble arrangert bruktmarked der beboerne fikk låne et bord de kunne selge ting de selv ikke hadde brukt for lengre, ting de hadde laget selv mm. Noen hadde også laget noe å bite i som de solgte. Utlevert 10 bord, men kom noen flere med egne stativ.
1 desember: Julegrantenning der beboerne gikk rundt og tente trær (7 stk.) i borettslaget. Avsluttet ved styrerommet med pepperkaker, gløgg og besøk av nissen. Ca. 100 barn deltok sammen med voksne.
12 januar: Det ble arrangert juletrefest sammen med 3 av de andre borettslagene i område.
6 mai: Det planlegges tiltak i forbindelse med dugnaden.

Utegruppas arbeid:
Det er avholdt 12 møter + møte med drift/vaktmestertjenesten og styre. Alle vannslanger og verktøy er sjekket i alle blokker, og det er kjøpt inn nye vannslanger, blomsterpotter og kasser etter behov til noen blokker. Det er dyrket villblomster 4 steder på borettslagets område, og det er satt ut 17 stk. sink ringer med stauder på ulike steder. Det er besørget beplantning foran 19 blokker. I tillegg er det fjernet ødelagte/gamle busker foran Gangstuvn. 4 og 6, samt i Kalbakkveien 11 og 15.
Det er kartlagt og restaurert flere uteplasser, og bygget ny pergola ved Gangstuveien 6.
2 gamle tørkebåser er gjort om til sykkelparkering ved Nordlisletta 13 og Gangstuveien 1.
Arbeidet fortsetter utover våren.
Utegruppa vil til slutt nevne at alle uteområdene som blir gjort i stand skal kunne brukes av alle.

Sikringstiltak av høyblokkene:
Vi viser til informasjonsskriv nr.1 av 11 april 2025
Styret og driftstjenesten vil fortløpende informere om videre fremdrift i saken gjennom Vibbo og oppslag i oppgangene.

Byggekomite for sikring fasader høyblokker og rehabiliteringsprosjektet.
Følgende personer fra borettslaget og drift/vaktmestertjenesten sitter i denne komiteen sammen med personer fra konsulentselskapet Øyvind Moen AS og arkitektfirma R21.
Det bemerkes at styreleder og styremedlem ikke hadde stemmerett ved dette valget som ble tatt opp som egen sak på styremøte 26 mars 2025.
Styreleder: Jan Olav P. Wammer
Styremedlem. Sonja Pedersen
I tillegg sitter driftsleder i komiteen.
John Erik Ødegaard

Det er et ønske fra øvrige styre, konsulentselskap og arkitektfirma at disse personene blir sittende i byggekomiteen frem mot en ekstra ordinær generalforsamling til høsten.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntektene i 2024 var til sammen kr 37 556 062 som var som budsjettert.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var på kr 32 013 655 som var en del lavere enn budsjettert. Skyldes i hovedsak forsinkelse av installasjon av heldekkende brannvernanlegg i høyblokkene.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet med et overskudd på kr 3 896 217 og dette foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 591 500 til større vedlikehold. I forbindelse med sikring av fasadene på våre 4 høyblokker må en kunne forvente at denne posten vil øke betraktelig, men kostnadskalkyle for dette arbeidet er ikke klart før i midten av mai. Nærmere informasjoner vil bli sendt ut så snart dette er klart.
Det vil også bli utført rens av samtlige kanaler i alle leiligheter høsten 2025.

Bruk av konsulenttjenester

I forbindelse med en sikring av fasadene i høyblokkene og en fremtidig rehabilitering av borettslaget var det helt nødvendig for styret og inngå et nærmere samarbeide med et konsulentselskap og et arkitektfirma.
Bruk av disse selskapene vil medføre økte utgifter. Kostnadene for dette blir tatt av oppsparte midler.

Ansettelse av daglig leder

Styret har våren 2025 startet arbeidet med å få på plass en daglig leder fra høsten 2025. I forbindelse med dette arbeidet vil det bli benyttet et rekrutteringsfirma som vil hjelpe styret med å få tak i rett person.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har fra 1 januar 2025 økt de kommunale avgiftene.
Husholdningsavfall med 5%, vanngebyret med **27,4%** og avløpsgebyret med 4,2%.
Dette betyr økte utgifter på kr 773 005 for 2025.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. I budsjettet for 2025 er det avsatt totalt kr 10,2 millioner til energikostnader (fjernvarme og strøm til alle fellesanlegg)

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Grorud Borettslag. Økning i premien på 15,7 % fra 1. januar 2025. Dette betyr økte utgifter på kr 262 060 for 2025.

Lån

Øvre Grorud Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.
Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 4,5% (gjeldende fra 1 februar 2025), og styret håper det ikke skal bli nødvendig med ytterligere økninger resten av året.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE GRORUD BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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. 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y04PB-420YO-HUJ1F-E8C8D-AIUVE-DUL03

ØVRE GRORUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 004 310, KUNDENR. 5175

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**19 347 973**	**15 594 001**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 896 217	5 929 115
Tilbakeføring av avskrivning	16	251 976	250 893
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	16	0	19 000
Tillegg salgssum anl. midler	16	0	15 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-67 313	-185 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 041 932	-2 246 037
Endring annen langs. gjeld	21	78 900	-29 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 117 848**	**3 753 971**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**22 465 822**	**19 347 972**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	24 998 286	23 314 714
Kortsiktig gjeld	-2 532 464	-3 966 741
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**22 465 822**	**19 347 973**

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

ØVRE GRORUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 004 310, KUNDENR. 5175

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 914 612	35 918 220	35 925 000	37 354 000
Vaskeri	10	63 617	95 375	80 000	80 000
Garasjer	2	746 000	643 200	772 800	744 000
Andre anlegg	2	547 706	0	0	540 000
Andre inntekter	3	284 127	913 483	706 800	707 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**37 556 062**	**37 570 278**	**37 484 600**	**39 425 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 925 092	-2 369 786	-2 381 500	-2 495 000
Styrehonorar	5	-727 500	-642 500	-711 500	-772 000
Avskrivninger	16	-251 976	-250 893	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-22 575	-31 500	-27 000	-28 000
Forretningsførerhonorar		-564 895	-537 208	-567 000	-595 000
Konsulenthonorar	7	-35 008	-27 459	-810 000	-1 260 000
Drift og vedlikehold	8	-5 576 281	-3 637 308	-4 800 000	-5 591 500
Forsikringer		-1 671 400	-1 553 972	-1 710 000	-1 868 560
Festeavgift		-182 679	-182 679	-182 679	-183 000
Kommunale avgifter	9	-7 001 388	-6 016 212	-6 981 000	-7 846 800
Energi/fyring	11	-8 780 063	-9 371 551	-10 200 000	-10 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 369 242	-2 381 768	-2 594 000	-2 698 000
Andre driftskostnader	12	-2 905 556	-2 815 533	-2 897 000	-2 458 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-32 013 655**	**-29 818 368**	**-34 091 679**	**-36 225 860**
DRIFTSRESULTAT		**5 542 407**	**7 751 910**	**3 392 921**	**3 199 140**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	775 099	272 208	145 000	450 000
Finanskostnader	14	-2 421 288	-2 095 003	-2 378 000	-2 376 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 646 190**	**-1 822 795**	**-2 233 000**	**-1 926 000**
ÅRSRESULTAT		**3 896 217**	**5 929 115**	**1 159 921**	**1 273 140**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 896 217	5 929 115		

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

ØVRE GRORUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 004 310, KUNDENR. 5175

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	85 322 881	85 322 881
Andre varige driftsmidler	16	1 955 153	2 139 817
Aksjer og andeler	17	11 000	11 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**87 289 035**	**87 473 698**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		175 758	156 274
Forskuddsbetalte kostnader		1 182 483	131 983
Andre kortsiktige fordringer	18	62	57 932
Driftskonto OBOS-banken		5 361 858	8 968 054
Driftskonto OBOS-banken II		36 221	36 221
Skattetrekkskonto OBOS-banken		90 529	67 218
Sparekonto OBOS-banken		18 045 655	13 847 884
Sparekonto OBOS-banken II		105 721	49 148
SUM OMLØPSMIDLER		**24 998 286**	**23 314 714**
SUM EIENDELER		**112 287 320**	**110 788 413**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 546 * 100		54 600	54 600
Opptjent egenkapital		50 791 381	46 895 164
SUM EGENKAPITAL		**50 845 981**	**46 949 764**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	41 990 732	43 032 664
Borettsinnskudd	20	15 602 510	15 602 510
Annen langsiktig gjeld	21	1 315 633	1 236 733
SUM LANGSIKTIG GJELD		**58 908 875**	**59 871 907**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		421 849	444 213
Leverandørgjeld		1 732 710	2 241 350
Skyldige offentlige avgifter	22	172 029	137 523
Påløpte renter		13 078	219 541
Påløpte avdrag		0	646 073
Annen kortsiktig gjeld	23	192 798	278 041
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 532 464**	**3 966 741**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**112 287 320**	**110 788 413**

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

Pantstillelse	24	98 475 710	120 905 710
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Parelius Wammer	Louise Tranekær Maabjerg	Sonja Vibece Pedersen
Lars Helge Hatlen Trøen	Torild Smalberget	

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	35 779 436
Garasje	746 000
Parkering	547 706
Tjenestebolig	72 000
Leie	63 576
Garasje	-400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**37 208 318**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte fakturaer ØF	181 002
Gebyrer vedrørende fakturering	10 600
Opprydding kundereskontro	335
Nettinnbetalinger	500
Leie av antenneplass Telenor	40 863
Leie av basestasjon Telia	50 827
SUM ANDRE INNTEKTER	**284 127**

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 659 200
Overtid	-145 927
Påløpte feriepenger	-192 903
Fri bil, tlf etc.	-9 882
Fri bolig	-38 304
Fri telefon	-3 294
Naturalytelser speilkonto	51 480
Arbeidsgiveravgift	-325 512
LO/NHO-ordningen (AFP)	-42 639
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-41 213
O/U premie	-1 335
Refusjon sykepenger	521 222
Gaver til ansatte	-1 000
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Kantinekostnader	-448
Andre personalkostnader	-32 387
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 925 092**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 727 500.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 310, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 575.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-17 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 451
OBOS Prosjekt AS	-5 683
SUM KONSULENTHONORAR	**-35 008**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvvaag Prosjekt AS	-93 750
Ringside Rørleggerbedrift AS (Omlegging fjernvarmerør)	-628 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-722 250**
Drift/vedlikehold bygninger	-466 345
Drift/vedlikehold VVS	-1 732 934
Drift/vedlikehold elektro	-583 985
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-204 159
Drift/vedlikehold heisanlegg	-231 170
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 299 016
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-136 158

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-145 602
Egenandel forsikring	-54 000
Kostnader dugnader	-662
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 576 281**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 392 482
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-2 608 362
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-7 001 388**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	63 617
SUM INNTEKTER VASKERI	**63 617**
SUM VASKERI	**63 617**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 176 076
Fjernvarme	-7 603 987
SUM ENERGI / FYRING	**-8 780 063**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-364 889
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 497
Annen leiekostnad	-10 812
Håndverktøy	-62 743
Datautstyr	-39 904
Annet driftsmateriale	-72 811
Lyspærer og sikringer	-7 591
Vakthold	-562 085
Renhold ved firmaer	-902 404
Snørydding	-223 407
Andre fremmede tjenester	-37 785
Kontor- og datarekvisita	-21 872
Trykksaker	-11 069
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 310
Andre kontorkostnader	-97 669
Telefon/bredbånd	-15 660
Porto	-12 175
Drivstoff	-59 024

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

Vedlikehold biler/maskiner	-142 832
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-10 048
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-200 970
Tap på fordringer,	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 905 556**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	107 895
Renter bank	655 115
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	12 089
SUM FINANSINNTEKTER	**775 099**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 420 678
Renter på leverandørgjeld	-610
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 421 288**

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	30 194 197
Kostpris/Bokf.verdi	152 999
Antenneanlegg	1 377 424
Tilgang 1980	4 944 726
REHABILITERING	
Tilgang 2000	17 136 143
Tilgang 1988	31 498 592
Tilgang 1993	18 800
SUM BYGNINGER	**85 322 881**

Festekontrakt med Norges Statsbaner i 75 år fra 01.01.1960
Gnr.92/bnr.63 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Byggegjerde		
Tilgang 2024 (avskrives fra 01.01.2025)	67 313	
		67 313
Gressklipper nr. 1		
Kostpris	92 904	
Avskrevet tidligere	-92 903	
		1
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	25 290	
Avskrevet tidligere	-25 289	
		1
Gressklipper nr. 3		

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

Tilgang 1998	196 800	
Avskrevet tidligere	-196 799	
		1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 1999	15 966	
Avskrevet tidligere	-15 965	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2019	222 625	
Avskrevet tidligere	-89 979	
Avskrevet i år	-22 263	
		110 383
Laser		
Kostpris	92 417	
Avskrevet tidligere	-20 794	
Avskrevet i år	-9 242	
		62 381
Lift/kompremator		
Tilgang 2014	202 016	
Avskrevet tidligere	-128 582	
Avskrevet i år	-13 535	
		59 899
Plog til traktor		
Tilgang 2004	27 301	
Avskrevet tidligere	-27 300	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 1996	22 541	
Avskrevet tidligere	-22 540	
		1
Snøfreser		
Kostpris	34 155	
Avskrevet tidligere	-34 154	
		1
Tilhenger		
Kostpris	14 690	
Avskrevet tidligere	-14 689	
		1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2014	1 209 619	
Avskrevet tidligere	-796 937	
Avskrevet i år	-81 044	
		331 638
Varebil		
Tilgang 2023	185 000	
Avskrevet tidligere	-33 917	
Avskrevet i år	-37 000	
		114 083
Inventar		
Tilgang 2015	31 430	
Avskrevet tidligere	-26 715	
Avskrevet i år	-3 143	

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

		1 572
Strykerulle		
Tilgang 2016	29 568	
Avskrevet tidligere	-23 156	
Avskrevet i år	-2 956	
		3 456
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	1 921 700	
Avskrevet tidligere	-653 378	
Avskrevet i år	-76 868	
		1 191 454
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 2001	10 000	
		10 000
Tjenesteleilighet		
Tilgang 2015	59 256	
Avskrevet tidligere	-50 363	
Avskrevet i år	-5 925	
		2 968
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 955 153**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-251 976**

NOTE: 17
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning renteinntekt bankkonto	62
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**62**

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-32 178 642	
Økning 2021 - 2022	-14 821 358	
Nedbetalt tidligere	3 967 336	
Nedbetalt i år	1 041 932	
		-41 990 732
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-41 990 732**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-5 773 200
Tilleggsinnskudd	-5 192 510
Balkonginnskudd (lavblokkene)	-4 636 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-15 602 510**

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-553 333
Andre innskudd	-762 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 315 633**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-90 529
Skyldig arbeidsgiveravgift	-81 500
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-172 029**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-192 903
Gebyr og fakturaomkostninger	105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-192 798**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 602 510
Pantelån	41 990 732
TOTALT	**57 593 242**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	85 322 881
TOTALT	**85 322 881**

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Vaktmestertjenesten består av 1 driftsleder og 1 heltidsansatt vaktmester. I tillegg er det fra 28 april ansatt en midlertidig vaktmester på 50% etter at vaktmester Idar Rand gikk av med AFP i slutten av april. Det brukes i noen tilfelle også deltidsvikarer om sommeren til plenklipping og vedlikeholdsarbeider.

Kontortiden ved vaktmesterkontoret er mellom kl. 15:00 og 17:30 tirsdager og mellom kl. 15:00 – 16:00 på torsdager.

Telefon til driftsleder John Erik Ødegaard: 92092662 og vaktmester Tore Bråten: 40057902
E-post til vaktmestertjenesten er: grorbor@gmail.com.

Henvendelser utenom kontortid skal rettes til styret, se informasjon på Vibbo. E-post til styre er: ovregrorud@styrerommet.no eller se oppslag i oppgangene.

Vaktordning
Borettslaget har avtale med Securitas om tjenesten Securitas Bomiljø. Dette innebærer sikring av borettslagets eiendom og bygninger, samt at bomiljøvekteren kan tilkalles ved for eksempel støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved en følelse av utrygghet.

Henvendelser til Securitas gjøres til telefon 22 97 10 70. Husk alltid å oppgi at det er Øvre Grorud Borettslag (5175) du ringer ifra, og oppgi navn og korrekt adresse for hendelsen.

Garasjer, parkering og parkeringskontroll
Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser som leies ut etter ansiennitet. Utlysning av ledige garasjer/parkeringsplasser skjer på Vibbo og ved oppslag i oppgangene. Søknadsskjema finnes på Vibbo og hos drift/vaktmestertjenesten.

Styret oppfordrer alle som har parkeringsplass og/eller garasje som de ikke bruker, om å si opp disse. Dette vil bidra til at flere får mulighet til å leie.

Gjesteparkeringsplassene er reservert gjester utenfra og skal ikke benyttes av beboere, firmabiler eller drosjer. Beboere eller andre som ikke rettmessig kan parkere på disse plassene vil bli ilagt et gebyr og kjøretøyet kan bli fjernet.

Borettslaget har fra 1.04.2023 avtale om parkeringskontroll med P-Service AS, som kontrollerer at reglene for parkering som er angitt i Husordensreglene følges. Ved brudd på disse ilegges det gebyr og eventuell fjerning av kjøretøyet.

Klager på gebyr eller borttauing må rettes P-Service AS, se kontaktinformasjon nedenfor:
P-Service AS
Jerikoveien 26

1067 Oslo

Telefon: 41 25 53 84 E-post: post@pservice.no

Nøkler/skilt
Nøkler og skilt til postkasser og ringetablå må bestilles hos vaktmestertjenesten.

Vaskeri
Det er fellesvaskeri i alle blokkene, unntatt Nordlisletta 9 og 13 og Nordtvetveien 5. Vaskeriene skal brukes i henhold til instruks og retningslinjer fastsatt av styret og drift/vaktmestertjenesten. Polletter kjøpes på drift/vaktmesterkontoret.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607357. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

VIKTIG: Skade i leiligheten
Oppstår en skade i leiligheten skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget (for eksempel stenge av vanntilførsel) mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
Skaden meldes umiddelbart pr. telefon til drift/vaktmestertjenesten og/eller styret pr. telefon.
Drift/vaktmestertjenesten og styre vil ved skade sørger for å begrense skaden, og de vil kontakte f.eks. rørlegger og gjøre nødvendige avtaler.
Når en skade er besiktiges av f.eks. rørlegger eller drift/vaktmestertjenesten meldes skaden inn til vårt forsikringsselskap for videre oppfølging og utbedring.
(skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post: forsikring@obos.no)

Øvrige skader generelt skal meldes inn til drift/vaktmestertjenesten og styre på e-post: grorbor@gmail.com og ovregrorud@styrerommet.no

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til drift/vaktmestertjenesten på e-post: grorbor@gmail.com

Internkontroll
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Medlemskap i Huseiernes landsforbund
Borettslaget er medlem av Huseiernes landsforbund. Det gir borettslaget mulighet til å få hjelp i juridiske og driftsmessige forhold i tillegg til den bistand vi får fra forretningsfører.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Øvre Grorud Borettslag får levert strøm fra Fortum Strøm AS til sine 59 fellesanlegg.

Fjernvarme
Øvre Grorud Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV og bredbåndstjenester
Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

Fra mai 2024 og til og med april 2025

- Utskifting av fjernvarme og kulvertrør mellom Nordtvetbakken 2 og Nordlisletta 9
- Utskifting av pulverapparater i alle leiligheter og fellesarealer
- Installasjon av pulverapparater med skap i samtlige oppganger i 20 blokker
- Utskifting av samtlige røykvarslere i langblokker og paddeblokker
- Merking av samtlige inngangsdører til leiligheter og postkasser
- Utskifting av lys til LED lys i kjellere inkl. berederrom og vaskerom i Gangstuveien 10, Kalbakkveien 11, 13 og 19
- Utskifting av ca. 30 defekte vinduer
- Utskifting av div. defekte pumper i forbindelse med varmtvann
- Nye tørketromler i Kalbakkveien 11 og 19
- Kameraovervåkning i Gangstuveien 12
- Nye alarmer på styrerommet, traktorgarasjen, drift/vaktmesterkontoret og 2 tjenesteleiligheter
- Beplantning av tre grantrær (juletrær)

2023

- Maling (tak, vegger og listeverk) av alle ganger samt nytt gulvbelegg i høyblokkene i Gangstuveien 1 og 12
- Utskifting av belysning (LED) i alle etasjer og ganger i Gangstuveien 1 og 12.
- Oppmaling i inngangspartiene i høyblokkene.
- Bygd 17 stk. nye boder i tidligere kjølerom i etg. U1 i Gangstuveien 12.
- Installert 21 stk. nye LED lamper i kjeller U1 i Gangstuveien 12.
- Fjerning av 2 stk. gamle kjøleaggregater i Gangstuveien 12.
- Asfaltering ved garasjeanlegg ved Gangstuveien 8.
- Utvidelse og asfaltering av gangvei fra Nordtvetveien 7 og ned til lekeplass.
- Skifte av 2 stk. avtrekksvifter på tak i Kalbakkveien 17 og Gangstuveien 12.
- Oppgradering av det elektriske anlegget i forbindelse med nye avtrekksvifter.
- Ny vaskemaskin i Kalbakkveien 11 og ny tørketrommel i Gangstuveien 6.
- Nytt 400 l ekspansjonskar i Kalbakkveien 17
- Skiftet radiatorpumper i kjeller i Gangstuveien 10 og 12.
- Skiftet sirkulasjonspumper i forbindelse med varmtvannsproduksjon i Gangstuveien 2 og 8 samt Kalbakkveien 19.
- Skiftet 3 garasjeporter
- Skiftet xx-antall radiatorkraner i leiligheter.
- Skifte og reparasjon av xx-antall vinduer og balkongdører i leiligheter.
- Nytt rekkverk utenfor inngang i Nordtvetveien 9A og B
- Diverse

2022

- Klargjøring av infrastrukturen for elbillading på samtlige parkering/garasjeplasser i borettslaget (11 forskjellige plasser).
- Oppgradering og utskifting av heiser i høyblokkene Gangstuveien 1 og 12
- Maling (tak, vegger og listverk) av alle ganger samt nytt gulvbelegg i høyblokkene i Kalbakkveien 17 og 21.
- Påbegynt samme type arbeid i høyblokkene Gangstuveien 1 og 12.
- Utskifting av belysning (LED) i alle etasjer og ganger i Kalbakkveien 17 og 21
- Påbegynt samme type arbeid i høyblokkene Gangstuveien 1 og 12.
- 4 stk. nye kjellerboder i Gangstuveien 12 (grunnet vanninntrengning i (U2).
- Rens av takvifter i alle paddeblokker (6) og høyblokker (4).
- Skiftet 20 stk. vinduer og 4 stk. balkongdører, samt reparert ca. 75 vinduer i forskjellige blokker.
- Skiftet XX-antall radiatorkraner.
- Utskifting av utstyr i forbindelse med vanntilførsel i Gangstuveien 1, Kalbakkveien 17 og Nordlisletta 9
- Skiftet 6 stk. garasjeporter

2021

- Nytt taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider på resterende 13 blokktak i gjennomført rekkefølge: Nordtvetveien 7 og 5, Gangstuveien 6, Nordtvetbakken 2,

Nordlisletta 9 og 11, Gangstuveien 8 og 10, Fyrrommet, Kalbakkveien 17 og 21, Gangstuveien 12 og 1.
- Oppgradering og utskifting av heiser i høyblokkene Kalbakkveien 17 og 21.
- Utskifting av inngangsdører i alle punktblokker (paddeblokker).
- Maling av trappeoppganger (tak, vegger og listverk) samt nytt gulvbelegg i alle punktblokker (paddeblokker).
- Utskifting av belysning (LED) i alle oppganger i punktblokkene (paddeblokker).
- Oppgradering av SD anlegg til EcoStruxure for kontroll, styring/regulering av fjernvarmen i forbindelse med varmtvann og varme til radiatorene.

2020
- Nytt taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider Kalbakkveien 11, 13, 15 og 19, Nordtvetveien 9 og Gangstuveien 2 og 4 skiftet. Øvrige får nytt taktekke vår/sommer 2021. Nye inngangsdører samt oppgradering av ramper og trapperepos høyblokker.
- Fjernet oljetanken ved Kalbakkveien 13/15.

2019
- Gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrør fra samtlige leiligheter og vaskerier ut i det offentlige avløpsnettet.
- Gjennomført en enkel kontroll i samtlige leilighetene i forhold til vann, avløp, ventilasjon, røykvarslere, brannslukningsutstyr og rømningsveier.
- Etablert ny lekeplass ved Kalbakkveien 13/15/17
- Utskifting av callinganlegget til Aiphone med video i alle leiligheter

2018

- Søppelbrønn og rens av ventilasjonskanal. Installert 1 søppelbrønn og 1 papirbrønn ved Nordlisletta.

- Ferdigstilt rens av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerier i alle blokkene.

2017

- Installert system for automatisk vannpåfylling og rensing av varmtvannsystemet.

- Vinduer og balkongdører malt utvendig. Utbedring og forankring av teglsteinsvegger på høyblokkene. Påbegynt rens av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerier i alle blokkene.

2016

- Det gamle jordvarmeanlegget er avviklet, og det er montert varmevekslere som benytter fjernvarme til oppvarming av tappevann. I lavblokkene er vegger, tak og gulv i kjellertrapp i oppgangene og kjellergulvene overflatebehandlet (malt). Lysarmaturer i oppgangene og ved inngangsdører til oppganger og kjeller er skiftet ut til LEDarmaturer. Fyrhuset er overflatebehandlet utvendig. I inngangspartiene i høyblokkene er tak og vegger overflatebehandlet og lysarmaturer er skiftet til LED - armaturer.

2015

- Alle gamle søppelskap er fjernet og byttet ut med søppelbrønner. I sammenheng med dette arbeidet ble gjerder byttet ut og nye lamper montert enkelte steder.
- Skråningen bak fyrhus er planert og jevnet med 300 m3 masse og tilsådd. Busker i skråningen ved parkeringsplassene ved Nordlisletta 9 og 11 ble erstattet med krypfuru. Grøntanlegget er vedlikeholdt; busker og trær er beskåret, hekker er satt opp og skiftet ut enkelte steder, gangveier er anlagt og plener er vedlikeholdt.
- Gjerder er byttet ut i tilknytninger til etablering av søppelbrønner.
- Veiene foran garasjeanleggene rett over Nordtvetveien 9 er drenert og asfaltert.
- Det er foretatt overflatebehandling av tak, vegger og gulv på verandaene i punktblokkene (paddeblokkene). I forbindelse med arbeidene ble 4 markterrasser oppgradert med heller, nytt gjerde og hekk på utsiden.
- Ved fornyelse av avtale med Canal Digital er alle dekodere skiftet ut med ny type med opptaksmuligheter.

2014

- Brannsikring Brannmeldere og brannslukningsapparat er skiftet ut i samtlige leiligheter. Bunnledninger inspisert, spylt og renset. Anskaffet ny traktor; Wille 365

2013

- Utskifting av samtlige postkasser.

2012

- Iverksatt energiøkonomiserende tiltak for fjernvarmeanlegget i samarbeid med Hafslund.

2011

- Det ble etablert nye lekeplasser ved Nordlisletta11 og Gangstuveien 12.
- Det ble etablert forsyning av fjernvarme fra Hafslund.

2010

- Alle vinduer i leilighetene kontrollert og vedlikeholdt, enkelte vinduer skiftet ut.
- Skiferheller på trapper reparert eller skiftet ut.

2001 – 2006

- Våtromsrehabilitering

2000 – 2009

- Rehabiliteringen av utomhusanlegget avsluttet.
- Supplement av søppelskap.

- Anlegget rundt traktorgarasjen ble satt i stand.
- Innglassing av ønskede balkonger i høyblokkene.
- Nye lysbrytere montert i noen av blokkene.
- Rehabilitering av våtrommene.
- Utskifting av hovedtavlene.
- Kabel-TV anlegget ble oppgradert.
- Nye fjernvarmerør.
- Nye vaskemaskiner.
- Brannslukkingsapparater ble byttet i alle leiligheter.
- Nye sentrifuger.
- Taket på Nordlisletta 13 ble lagt om på grunn av lekkasje og råteskader.
- Det har vært skiftet 2 hovedventiler i fyrhuset.
- Platene på undersiden av alle tak i øverste etasje på høyblokker og på lavblokker er byttet med sementbaserte og vedlikeholdsfrie plater.
- Alle vinduer er kontrollert og nødvendige utbyttinger er utført.
- Alle branndører er skiftet ut, trapper til inngangspartier er ettersett og reparert og inngangsdørene er lakkert utvendig.
- Det er skiftet postkasser i Kalbakkveien 11 og Nordtvetveien 5, 7 og 9.
- Vaktmesterkontoret er pusset opp.
- Det er byttet takkledning på alle garasjer og utskifting av gamle motorvarmerposter er påbegynt.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

NAVN	ADRESSE	VALGT	PERIODE
A. Som styreleder for 2 år foreslås:			
Sonja Pedersen	Gangstuveien 10D	Ny *	2 år

* Sonja Pedersen har i flere perioder vært vara/styremedlem.

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:			
Lars H. Hatlen Trøen	Gangstuveien 1	Gjenvalg	2 år
Daniel Bøhn Rayner	Kalbakkveien 11 C	Ny	2 år
Marthine Elise Øhre Skaug	Kalbakkveien 21	Ny	2 år
Damian Czyzyk	Gangstuveien 1	Ny	2 år
Som varamedlemmer for 1 år foreslås:			
Heidi Diamantopulos	Gangstuveien 6 B	Ny **	1 år
Amanj Sheikhi (2 vara)	Kalbakkveien 11 B	Ny	1 år
Adrian Luxandra (3 vara)	Nordtvetveien 9 A	Gjenvalg	1 år

** Heidi Diamantopulos har i flere perioder vært vara/styremedlem.

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:			
Louise Tranekær Maabjerg	Kalbakkveien 17		1 år
Jan Olav P. Wammer	Gangstuveien 10A		1 år
Rodel Montano	Kalbakkveien 19 D	Gjenvalg	1 år

På vegne av valgkomiteen for Øvre Grorud Borettslag

Heidi Diamantopulos
Rodel Montano

Presentasjon av valgkomiteens innstilling til verv i styret:

Som styreleder: Sonja Pedersen (54 år), Gangstuveien 10D
Sonja bringer med seg betydelig erfaring som styremedlem, med en 6-årig tjenestetid i ØGB og tidligere to år som vara. Hun ser frem til å fortsette sitt engasjement, motivert av de kommende utfordringene borettslaget står overfor. Med sin daglige arbeidserfaring innenfor bygg, drift og vedlikehold, legger hun vekt på god kommunikasjon, åpen diskusjon og en grundig vurdering av ulike konsekvenser. Hun trives med samarbeid og å finne løsninger i fellesskap, med mål om å optimalisere alles bidrag og fremme gjensidig suksess.

Som styremedlem: Lars H Hatlen Trøen (54 år), Gangstuveien 1
Lars har sittet som styremedlem i ØGB i 2 år, og har mange års erfaring fra styrearbeid i idrettslag, samt hovedverneombud i bedriften han jobber i.
Motivasjonen hans for å sitte som styremedlem er at han er glad i å påvirke og bidra i eget bomiljø og økonomi.
I en gruppe jobber Lars bra og han har god erfaring fra å samarbeide i grupper fra tidligere verv. Han er opptatt av andres ideer og finne gode løsninger sammen. Men ønsker og å ytre egne meninger og syns god kommunikasjon er viktig.
Han er flink til å koordinere og er flink til å svare så man får en god kommunikasjon.

Som styremedlem: Daniel Bøhn Rayner (32 år), Kalbakkveien 11C
Daniel er 32 år gammel og bor i Kalbakkveien 11C sammen med hans samboer. Daniel har god kjennskap til styrearbeid, samt organisasjonskompetanse og god innsikt i politiske prosesser. Han brenner veldig for å fortsette det gode initiativet med å løfte de sosiale og felles arenaene for beboerne i borettslaget, og bidra til at borettslaget skal være et godt og vennlig sted å være. Daniel er effektiv, sosial, selvstendig og fleksibel. Har erfaring med høyt tempo og teamjobbing. Han er en blid, omgjengelig og engasjert person.

Som styremedlem: Marthine Elise Øhre Skaug (39 år), Kalbakkveien 21
Marthine jobber som organisasjonsmedarbeider hos Framfylkingen, LO's Barne- og Familieorganisasjon. Hun sitter som vara i styret til Grorud Samfunnshus, og styremedlem i Grorud Framlag. Marthine er glad i samhold og inkludering, og har blant annet arrangert «Inkluderende Jul» på eget initiativ. Hun er en blid, omgjengelig og engasjert person.

Som styremedlem: Damian Czyzyk (41 år), Gangstuveien 1
Damian har mastergrad i oseanografi og en ingeniørtittel i kjemiteknologi. Han tar med mange års erfaring fra selskaper innen produksjonsteknologi og byggebransjen. For øyeblikket jobber han i dag som teknisk ingenør i det tyske konsernet Techem, som leverer vann-, varmemålere, varmestyringssystemer og trådløse systemer for fjernavlesning. Damian viser stor interesse i fornybare energikilder og energibesparende systemer, og på fritiden liker han å drive med snekkerarbeid.

Som 1 varamedlem: Heidi Grande Diamanopulos (59 år), Gangstuveien 6B
Hun jobber som rådgiver for erstatning og skadesaker i Elvia. Har lang erfaring som styremedlem i Øvre Grorud borrettslag. Har vært ute av styret i 2 år. Sitter også i styret i Grorud Samfunnshus. Hun er en blid, omgjengelig og engasjert person, som liker å ta i et tak.

Som 2. varamedlem: Amanj Sheikhi (45 år), Kalbakkveien 11B
Amanj har ingen erfaring med å sitte i styret.
Han jobber med vedlikehold hos Statens vegvesen. Tidligere jobbet han som anleggsleder i byggebransjen og kjenner til generelle utfordringer med drift og vedlikehold av konstruksjoner. Han er en blid og engasjert person.

Som 3. varamedlem: Adrian Luxandra (39 år), Nordtvetveien 9A
Adrian bringer med seg 11 års erfaring fra byggebransjen, nå innenfor bygningsdrift i AF Gruppen. Adrian har sittet som varamedlem i 2 år i ØGB. Han trives med å jobbe i team, delta i prosjekter og samarbeide med andre. Han er komfortabel med å kommunisere i grupper og dele sine meninger og tanker. Motivasjonen hans for å sitte i styret er å bidra med sin kompetanse for å videreutvikle borettslaget og å lære mer om styrearbeidets oppgaver og muligheter i ØGB

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 5175 **Selskapsnavn:** ØVRE GRORUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 955004310
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Grorud Samfunnshus.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som møteleder foreslås styreleder Jan Olav P. Wammer.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 51 tilstede - 2 fullmakter - Totalt 53 andeler.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS Hedda Trøan foreslått. Som protokollvitne ble Erland-Furusæther foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Det foreslås en samlet godtgjørelse til styret på kr. 772 000

Forslag til styrehonorar gjenspeiler ansvar og arbeidsmengde for enkelte av styrets medlemmer. Bla. har styreleder i denne perioden arbeidet over 100% av en normal stilling regnet i timer, og har i tillegg deltatt i mange møter i forbindelse med sikring av fasader og forberedende møter i forbindelse med en fremtidig rehabilitering.

Dette har vært mulig da han gikk av som pensjonist våren 2021.

Styreleder har etter eget ønske valgt å ikke stille til valg i 2025, og vil etter general-forsamlingen 14 mai avslutte sitt styrearbeid etter 14 år i styret.

Styreleder og øvrige styre får stadig større personlig ansvar og flere tidkrevende oppgaver, og det er nå besluttet å få ansatt en daglig leder i 100% stilling så fort som mulig. Styret har tatt kontakt med flere rekrutteringsfirmaer i denne saken, og jobber nå videre med å få valgt et av disse selskapene.

1. varamedlem møter fast på styremøtene, mens 2 og 3 varamedlem kan møte om de har anledning.

Det bemerkes at alle i styre og de tre varamedlemmer bla. får godtgjørelse for hvert oppmøte på styremøter.

Kommentarer Styrehonoraret forutsetter å dekke styrets ordinære arbeid. Driftsleder har vært 100% sykemeldt fra september 2023 og frem til 1 september 2024

Det bemerkes spesielt at borettslaget i perioden 1 mai og frem 1 september 24 har "spart" personalkostnader på ca. kr. 300 000,- **da NAV har utbetalt dette i form av sykepenger til driftsleder.**

Vaktmester Idar Rand og styreleder delte på noen av disse oppgavene i sykdoms-perioden.

Hva fikk andre styrer betalt i 2024?

Regnskapskonsulent i OBOS v/Ana Mervin har ikke sett på fordelingen av honoraret innad i styret, men erfaring tilsier at det varierer. Det er ingen facit og svar på hvordan fordelingen skal gjøres.

Det er normalt at styreleder får mest betalt. Resten av honoraret fordeles på hvilke oppgaver og hvor stor arbeidsmengde de ulike medlemmene har hatt.

Mervin har sett på styrehonorarene til 3744 av boligselskapene som forvaltes av OBOS.

Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent 10% ligger på 3100 kroner eller mer, forteller Mervin.

Tallene gjelder styrehonorar som ble utbetalt i 2023, og det gjelder bare for styret, ikke valgkomite eller andre grupper.

Styrets oppgaver er i hovedsak:

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

• Oppfølging av drift/vaktmestertjenesten

• Ivareta arbeidsgiveransvaret for de 3 ansatte.

• Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling

• Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift

• Behandle skader og forsikringssaker

• Utrede, planlegge og gjennomføre prosjekter

• Foreta nødvendige regulering av felleskostnader

• Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsopp-gaver

• Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse

• Inngå driftsavtaler

• Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie

• Besvare henvendelser fra eiendomsmeglere

• Påse at vedtekter og husordensregler overholdes

• Behandle klagesaker

• Ivareta henvendelser fra beboere

• Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 772 000.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Styret foreslår at godtgjørelsen til valgkomiteen opprettholdes på kr. 10 000.

(Honoraret til valgkomiteen i fjor var på kr. 10 000).

Honoraret gjenspeiler valgkomiteens arbeid med vurdering og intervju som også i denne perioden har vært meget krevende da et av valgkomiteens medlemmer (Bernt Wathne) gikk bort i oktober 2024, og det var vanskelig å finne en ny person.

Kommentarer:

Styrets nestleder Louise T. Maabjerg ble i høst alvorlig syk, men kunne heldigvis så smått begynne og delta i styrets arbeid vinteren 2025. Rehabiliteringen etter sykdommen har medført at hun dessverre har vært nødt til å trekke seg fra videre arbeid i styret etter generalforsamlingen i mai etter bare 1 år i styret.

I tillegg gikk et annet styremedlem Torild Smalberget ut av styret i april pga. flytting. Hun var også valgt inn for 2 år i 2024.

Valgkomiteen var derfor nødt til å finne 3 nye kandidater til styrevervet for 2025 i tillegg til 3 varamedlemmer.

Valgkomiteens leder Heidi Diamantopulos har like før valgkomiteen arbeid var ferdigstilt valgt å gå ut av valgkomiteen for så å stille til valg som varamedlem.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

8. Endring av vedtektene punkt 11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser

Saksbeskrivelse: Under punkt 11-1 står det bla. «For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret»

(Innskudd på parkeringsplasser ble fjernet for noen år siden, og alle som hadde betalt innskudd på parkeringsplassene (kr. 2 000) fikk dette tilbakebetalt høsten 2022).

Styrets innstilling
Det foreslås at teksten rettes til: «For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. I tillegg betales depositum for garasjer».

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen anbefaler at teksten rettes til: «For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. I tillegg betales depositum for garasjer.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

9. Endring av husordensreglene punkt 2. Generelt

Følgende tekst står i Husordensreglene punkt 2: «Bygningsmessige arbeider og oppussing skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager».

Det har kommet klager på at det er vanskelig å få nok hvile på morgenene og tidlig kveld, og det kan være vanskelig å få små barn til å sove etter kl 18.00 når det gjennomføres særlig støyende arbeider på morgenene og når kvelden kommer. Derfor må regelen justeres. Målet er å få en bedre samstemthet med hvordan samfunnet fungerer og hva som må tillates.

Forslag til endret tekst:

«Bygningsmessige arbeider og oppussing skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager, men særlig støyende arbeider, som for eksempel banking, boring, bruk av maskiner og så videre, skal begrenses til kl. 07.30 – 19.00 på hverdager, og kl. 10.00 – 18.00 på lørdager.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å endre Husordensreglene pkt. 2 i henhold til forslaget.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen går inn for å endre Husordensreglene pkt. 2 slik styret har foreslått.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

10. Endring av Husordensreglene punkt 7 – Avfallshåndtering

Det er problematisk at noen hensetter avfall, møbler og annet på borettslagets område i lengre tid. Dette kan skade personer, dyr, eiendom og miljø, det er brannfarlig, og øker brannfaren, og kan i tillegg være spesielt farlig dersom det blåser av gårde. Følgende tekst står i Husordensreglene punkt 7. Avfallshåndtering, 4 avsnitt:

«Avfall må ikke hensettes i oppganger, kjellere eller på borettslagets eiendom.

Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjeanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, kan styre fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning»

Forslag til endret tekst:

«Avfall og andre saker skal ikke hensettes i oppganger, kjellere eller noe annet sted på borettslagets eiendom. Dette utgjør en betydelig fare for personer, dyr, eiendom og miljø, det øker faren for brann, kan være til hinder ved evakuering, og kan i tillegg være farlig hvis det blåser av gårde. Hensetning av søppel medfører behov for rydding og bort-kjøring, og påfører borettslaget ekstra unødvendige store kostnader. Styret påpeker at beboere selv har ansvar for å fjerne eget søppel, spesielt ved rehabilitering/oppussing av egen bolig.

Dersom det er behov for oppbevaring utenfor egen leilighet eller bod, eller det skal brukes container, gule sekker eller lignende, skal det stilles en skriftlig søknad om dette på forhånd til drift/vaktmestertjenesten. Slik oppbevaring skal begrenses til så kort tid som mulig, og det gis ikke tillatelse til dette lenger enn for 1 uke. Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjenanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, vil drift/vaktmestertjenesten med styrets godkjennelse fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning».Det er problematisk at noen hensetter avfall, møbler og annet på borettslagets område i lengre tid. Dette kan skade personer, dyr, eiendom og miljø, det er brannfarlig, og øker brannfaren, og kan i tillegg være spesielt farlig dersom det blåser av gårde. Følgende tekst står i Husordensreglene punkt 7. Avfallshåndtering, 4 avsnitt:

«Avfall må ikke hensettes i oppganger, kjellere eller på borettslagets eiendom.

Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjeanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, kan styre fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning»

Styrets innstilling
Styret anbefaler å endre Husordensreglene pkt 7 Avfallshåndtering i henhold til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen går inn for å endre Husordensreglene pkt. 7 Avfallshåndtering slik styret har foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

11. Ønske om at andelseierne individuelt skal få anledning til og nedbetale fellesgjelden (IN-ordning = IN betyr individuell nedbetaling)

Fremmet av: Audun Rudshaug, Gangstuveien 10D

Da ønsker jeg at dette blir tatt opp på neste årsmøte og blir vedtatt. Slik at hver beboer får anledning til å betale ned på sin gjeld individuelt.

Dette foregår i de fleste borettslag og bør være en ordning hos oss også.

Styrets innstilling
Det er flere borettslag som har IN- avtale på ett eller flere av sine lån, men som oftest er det inngått i forbindelse med at man har satt i gang større prosjekter eller har veldig store lån. En generell anbefaling er at andel

fellesgjeld per andel overstiger kr 100 000 for å tiltre en slik ordning. Borettslaget må også ha en avtale om sikringsordning. Borettslaget skal ha avtale om garantert betaling av felleskostnader enten gjennom OBOS eller i Borettslagenes Sikringsordning AS.

Ved et forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) må styret fremme forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden, vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Ved en avtale må styret inngå en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon). De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig.

Videre må borettslaget ha en sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente. Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne hvis forslaget blir vedtatt?

Fakturaene vil for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene? Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget? IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader Øvre Grorud Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Årlig administrasjons-godtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjons-godtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering: Styret kan i dagens situasjon se mange ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig, men ønsker ikke å gå for en slik ordning nå da borettslaget står oppe i store økonomiske avgjørelser i forbindelse med sikringstiltak på høyblokker og fremtidige avgjørelser rundt en rehabilitering av hele borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtas ikke å gjennomføre ordning om Individuell nedbetaling av fellesgjeld.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sonja Pedersen

Følgende stilte til valg:
Sonja Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Bøhn Rayner
Damian Czyzyk
Lars H Hatlen Trøen
Marthine Elise Øhre Skaug

Følgende stilte til valg:
Daniel Bøhn Rayner
Damian Czyzyk
Lars H Hatlen Trøen
Marthine Elise Øhre Skaug

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Grande Diamanopulos
Adrian Luxandra
Amanj Sheikhi

Følgende stilte til valg:
Heidi Grande Diamanopulos
Adrian Luxandra
Amanj Sheikhi

13. Valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Rodel Montano

Jan Olav P. Wammer

Louise Tranekær Maabjerg

Følgende stilte til valg:

Rodel Montano

Jan Olav P. Wammer

Louise Tranekær Maabjerg

Møteleder: Jan Olav Wammer /S/
Protokollvitne: Erland Furusæther /S/

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546864568

Dokument

5175 Øvre Grorud Borettslag 14.05.2025
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2025-05-15 13:52:43 CEST (+0200) av Hedda Trøan (HT)
Ferdigstilt den 2025-05-15 15:30:01 CEST (+0200)

Initiativtaker

Hedda Trøan (HT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
hedda.troan@obos.no

Underskriverne

Jan Olav Wammer (JOW)
janowamm@online.no
+4790476695
Signert 2025-05-15 15:30:01 CEST (+0200)

Erland Furusæther (EF)
erland.furusather@gmail.com
+4792237044
Signert 2025-05-15 13:53:47 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Vedtekter
for
Øvre Grorud Borettslag
Org. nr. 955004310

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. mai 2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 14.5.2013.
Sist endret på ordinær generalforsamling 13.5.2014.
Sist endret på ordinær generalforsamling 10.5.2016.
Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2018
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2019
Sist endret på ordinær generalforsamling 28.05.2021.
Sist endret på ordinær generalforsamling 11.05.2022.
Sist endret på ordinær generalforsamling 10.05.2023
Sist endret på ordinær generalforsamling 22.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Grorud Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i inn til 3 år dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, eller
- andelseieren er en juridisk person, eller
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige endringer

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.

Bygningsmessige endringer i leilighetene kan foretas etter forutgående godkjenning av styret. Søknad om bygningsmessige endringer må fremsettes skriftlig, og styret kan kreve nødvendig dokumentasjon for behandling av søknaden, herunder at det foreligger nødvendige offentlige godkjenninger. Endring av bærende konstruksjoner vil normalt ikke tillates. Styret kan kreve at en kompetent 3. Part, godkjent av styret, skal foreta inspeksjon/kontroll før arbeidet igangsettes, under utførelse og ved ferdigstillelse. Beboer må dekke eventuelle kostnader knyttet til bruk av 3. part.

For alle tiltak som krever forutgående søknad og godkjenning av styret, må andelseiere sammen med søknad signere en erklæring der andelseier erkjenner ansvar og risiko som kan være forbundet med tiltaket.

Med bygningsmessige endringer forstås her enhver bygningsmessig endring i forhold til leilighetens opprinnelige planløsning, herunder antall rom, rommets størrelse og forutsatte bruk. Dette gjelder også endringer i forhold til vann, avløp, ventilasjon, økning av hovedsikringer og uttak for antenne/bredbånd.

Alle arbeider som krever autorisasjon, sertifisering eller godkjenning må utføres av firmaer som oppfyller disse kravene. Styret kan kreve at andelseier kan dokumentere at slike krav er oppfylt.

Styret kan pålegge andelseier å utbedre feil og mangler, eller sørge for at dette utføres for andelseiers regning.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier plikter å foreta reparasjoner og vedlikehold i leiligheten i henhold til gjeldende forskrifter, standarder og øvrig regelverk.
Videre plikter andelseier å foreta reparasjon eller utskifting av utstyr som ikke er i henhold til ovenstående bestemmelser når styret eller den styret har gitt slik bemyndigelse til, krever dette. Dette gjelder spesielt for innvendige vanninstallasjoner, armaturer og tilhørende utstyr der normalreglementet for sanitæranlegg og gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk skal følges.

(10) Andelseier er ansvarlig for eventuelle økte vedlikeholdskostnader som oppstår som følge av tiltak iverksatt av andelseier. Dette gjelder blant annet i tilfeller hvor andelseiers tiltak må demonteres og remonteres for at borettslaget skal få tilgang til å ivareta sin vedlikeholdsplikt. Andelseier har også risikoen for at tiltak iverksatt av andelseier ikke kan brukes/nyttiggjøres etter gjennomførte vedlikeholdstiltak, utbedringsarbeider eller bygningsmessige tiltak i borettslagets regi.

(11) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Radiatorer, radiatorkraner, 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

5-4 Kameraovervåkning

(1) Kameraovervåkning er tillatt brukt i kortere perioder og på steder innenfor borettslagets område dersom styret har blitt enige om at dette er nødvendig.

(2) Drift/vaktmestertjenesten har ikke tillatelse til å sette opp slikt type utstyr uten styrets samtykke.

(3) Ved kameraovervåkning skal det alltid settes opp tydelig skilt om at område/stedet er kameraovervåket.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire styremedlemmer og tre varamedlemmer. Bare myndige personer kan være styre- eller varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder kan etter 2 valgte år, gjenvelges for 1 eller 2 år av gangen.

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

Generalforsamlingen skal velge en valgkomité bestående av en leder og to 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 borettslaget 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, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styre og valgkomité
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Garasjer og parkeringsplasser

11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser

Borettslagets garasjer og parkeringsplasser kan leies av andelseiere, og hver andel kan leie en garasje eller en parkeringsplass.

Leieperioden er for hele kalendermåneder.

For leie av garasjer skal det betales innskudd, mens parkeringsplasser er fritatt for dette. Innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie blir fastsatt av styret. Innskudd og behandlingsgebyr betales separat ved etablering av leieforholdet, og månedlig leie betales sammen med felleskostnadene. Innskudd er ikke rentebærende, og tilbakebetales ved opphør av leieforholdet.

Dersom andelseier ikke betaler fastsatt innskudd og behandlingsgebyr eller leie, kan styret si opp leieavtalen med 1 måneds varsel. Slik oppsigelse fritar ikke andelseier for betalingsplikt for behandlingsgebyr og leie i den perioden andelseier har hatt garasje/parkeringsplass til disposisjon.

11-2 Søknad og tildeling

Bekjentgjøring av ledige garasjer og parkeringsplasser skjer på borettslagets hjemmeside eller på annen måte fastsatt av styret.

Andelseiere må søke skriftlig på ledigmeldte garasjer og parkeringsplasser på fastsatt skjema eller på annen måte fastsatt av styret.

Som hovedregel tildeles ledigmeldte garasjer og parkeringsplasser etter ansiennitet i forhold andelseiers innflytningsdato.

Ved flytting innen borettslaget beholdes ansiennitet fra opprinnelig innflyttingsdato, gitt at ny leilighet er kjøpt før fraflytting. Ved flytting internt i borettslaget overføres tildelt garasje/parkeringsplass til ny andel, men det må betales behandlingsgebyr.

Ved overlating av andelen til familiemedlemmer, ektefeller, samboer eller partner som har vært husstandsmedlem minst 1 av de siste 2 år, kan den som overtar bruken beholde garasje/parkeringsplass som er tildelt andelen.

Styret kan i særlige tilfelle fatte
vedtak om å tildele garasjer og parkeringsplasser etter andre kriterier.

Fremleie av garasje eller parkeringsplass er ikke tillatt så sant det ikke skjer i forbindelse med bruksoverlating av leilighet.

11-3 Bruk av garasje og parkeringsplasser

Garasje og parkeringsplasser skal brukes for parkering av registrerte kjøretøy, og kan ikke brukes i noen form for nærings- eller forretningsvirksomhet.

Garasje og parkeringsplasser må brukes i henhold til instrukser og retningslinjer fastsatt av styret, bestemmelser fastsatt av borettslagets forsikringsselskap og relevante lover, forskrifter og offentlige bestemmelser.

Parkeringsplasser kan ikke brukes for registrerte kjøretøy eller gjenstander som rager utover det plassen er beregnet til eller som er til hinder, ulempe eller sjenanse for borettslagets drift, andelseiere eller beboere.

Ved gjentatte eller alvorlige brudd på disse bestemmelsene, kan styret si opp leieavtalen med 30 dagers frist.

11-4 Oppsigelse av garasje og parkeringsplasser

Oppsigelse av garasje og parkeringsplasser skal skje skriftlig på skjema eller annen måte fastsatt av styret. Oppsigelsesfristen er minimum 1 kalendermåned.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

H U S O R D E N S R E G L E R
F O R
ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 14.05.2013
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2018

1. Innledning

Hensikten med husordensreglene er å sørge for trivsel, trygghet og et godt naboskap i borettslaget. Videre å sikre at installasjoner, bygninger og fellesarealer blir brukt og vedlikeholdt på en slik måte at felleskostnadene ikke øker og at borettslaget ikke taper seg i verdi.

Husordensreglene gjelder for alle andelseiere og beboere, og disse er forpliktet til å sette seg inn i reglene og etterleve disse.

Husordensreglene er fastsatt i henhold til borettslagets vedtekter og lov om burettslag (burettslagslova). Borettslagets vedtekter er overordnet husordensreglene.

2. Generelt

Vis hensyn og ha respekt for dine naboer og ikke bruk leiligheten og fellesarealer på en slik måte at det er til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Alle må forvente og tolerere normal bruk av leiligheter og fellesareal.

Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 06.00 på hverdager, fra fredag klokken 23.00 til lørdag klokken 08.00, og fra lørdag klokken 23.00 til mandag klokken 06.00.

På søndager, helligdager og høytidsdager skal det ikke foretas aktiviteter som er støyende.

Skal det gjennomføres aktiviteter som vil være særlig støyende, skal dette varsles til berørte beboere med oppslag oppganger eller skriv i postkasser. Dette kan for eksempel gjelde festligheter eller oppussing.

Bygningsmessige arbeider og oppussing skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager.

Matvarer må oppbevares og kastes på en slik måte at det ikke tiltrekker og/eller sprer skadedyr. Fett, matolje og matrester må ikke helles ut avløpssystemet, men behandles som matavfall.

Kjemikalier må behandles som spesialavfall, og ikke helles i avløpssystemet eller tømmes ut på borettslagets eiendom.

For å hindre at uvedkommende tar seg inn i bygningene er det viktig at ytterdører og kjellerdører holdes lukket og låst.

I kjellere, både i fellesarealer og i bodene, må det ikke oppbevares brannfarlige, eksplosjonsfarlige eller giftige stoffer. Det må heller ikke brukes bar ild/åpen flamme av hensyn til brannfare.

Balkonger må ikke brukes for lagring eller oppbevaring av uvedkommende gjenstander eller søppel, da dette er både skjemmende og brannfarlig.

Ringetablå og postkasse skal være riktig merket med navn. Vaktmestertjenesten sørger for bestilling av navneskilt.

3. Bruk av leiligheten

Andelseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten. Hva som inngår i det indre vedlikeholdet er nærmere presisert i vedtektene.

Leiligheten skal brukes på en slik måte at den ikke er til skade, ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, beboere, leilighetene, bygningene, tekniske installasjoner eller eiendommen.

4. Bygningsmessige endringer

Bygningsmessige endringer i leilighetene kan foretas etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Søknad om bygningsmessige endringer må fremsettes skriftlig, og styret kan kreve nødvendige dokumentasjon for behandling av søknaden.

Med bygningsmessige endringer forstås her enhver bygningsmessig endring i forhold til leilighetens opprinnelige planløsning, herunder antall rom, rommets størrelse og forutsatte bruk. Dette gjelder også endringer i forhold til vann, avløp og ventilasjon. Endring av bærende konstruksjoner vil normalt ikke tillates.

Alle arbeider som krever autorisasjon, sertifisering eller godkjenning må utføres av firmaer som oppfyller disse kravene. Styret kan kreve at andelseier dokumenterer at slike krav er oppfylt.

Det vises for øvrig til vedtektenes punkt 4-3.

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt når dette er i henhold til gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og andre relevante bestemmelser som gjelder for dyreholdet og så lenge dette ikke er til sjenanse eller ulempe for borettslaget eller beboere.

Innenfor borettslagets bygninger og eiendom skal hund alltid holdes i bånd.

Den som holder dyr skal straks fjerne det som dyret gjør fra seg på borettslagets bygninger og eiendom.

Dyr skal generelt ikke oppholde seg på lekeplasser og i sandkasser.

Finner styret at dyreholdet er til sjenanse eller ulempe, kan styret kreve at dyreholdet avvikles. Slikt vedtak skal gis skriftlig.

6. Parkering og kjøring på området

Parkeringsplasser og garasjer utlyses og tildeles i henhold til bestemmelsene i vedtektenes punkt 11.

Parkering for gjester er tillatt på områdets oppmerkede plasser og i henhold til bestemmelsene som er angitt ved skilting. Beboere bes informere gjester om parkeringsbestemmelsene i borettslaget.

Kjøring på stikkveier skal begrenses til det strengt nødvendige, og særlig i tidsrommet fra kl. 23.00 til 07.00, og slik at det ikke er til sjenanse og ulempe for beboere. Kjøring skal foretas med stor varsomhet for å unngå skade på mennesker, dyr og eiendom. Tomgangskjøring er ikke tillatt.

Kjøretøy kan hensettes utenom oppmerkede plasser for kortest mulig opphold for av- og påstigning og/eller av- og pålessing. Maksimal tid for hensetning av kjøretøy utenfor oppmerkede plasser er 15 minutter. Kjøretøyet må umiddelbart fjernes dersom det er til hinder for andre kjøretøy og eller for gående.

Motoriserte eller elektriske kjøretøy kan ikke kjøres på eller hensettes på vårt grøntanlegg.

Ved overtredelse av bestemmelse kan det bli ilagt kontrollgebyr. Kjøretøy som er til hinder for andre kjøretøy eller gående eller som blir hensatt over langt tid, kan bli tauet bort. Beslutning om borttauing fattes av styret eller vaktmestertjenesten.

Ved spesielle behov kan det søkes om tillatelse til forlenget hensetning av kjøretøy utenom oppmerkede plasser, men kravet om at dette ikke skal være til hinder for andre kjørende og/eller gående gjelder. Slik tillatelse gis av vaktmestertjenesten.

7. Avfallshåndtering

Borettslaget, andelseiere og beboere må følge de regler som er fastsatt av Renovasjonsetaten i Oslo når det gjelder avfallshåndtering.

Husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til kravene fra Renovasjonsetaten, og kastes i søppelstasjonene som er satt ut i borettslaget. Avfallet må være godt og solid innpakket.

Beboere må selv sørge for at avfall som ikke skal kastes i borettslagets søppelstasjoner blir levert til godkjente miljøstasjoner.

Avfall må ikke hensettes i oppganger, kjellere eller på borettslagets eiendom.

Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjenanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, kan styret fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning.

8. Vaskerier

Fellesvaskeriene er for alle beboere og skal brukes fornuftig og i henhold til de anvisninger som er gitt. Vaskeriet skal være godt rengjort før det forlates.

Vaskeriene kan brukes i følgende tider:
mandag – fredag: 07:00 – 21:00
lørdager: 08:00 – 18:00

Vaskeriene skal ikke brukes på søndager, helligdager og høytidsdager.

Polletter til vaskeriene fås kjøpt hos vaktmestertjenesten, og prisen fastsettes av styret.

I blokkene med vaskerier vil det være tavler hvor det er angitt hvilke hengelåser som tilhører hvilke leiligheter. Hengelåser skal følge leilighetene, og ved tap kan nye hengelåser fås ved henvendelse til vaktmestertjenesten.

9. Bruk av fellesarealer

Fellesarealene skal brukes fornuftig, hensiktsmessig og hensynsfullt slik at det ikke er til ulempe eller sjenanse for borettslaget og beboere.

Ved bruk av fellesarealer er det brukers ansvar å sørge for at det til enhver tid er ryddig og ordentlig etter bruk. Dette gjelder både innvendige og utvendige arealer.

I fellesarealene i kjelleren kan det i anviste områder settes gjenstander slik som barnevogner, sykler, akebrett og annet som styret har tillatt.

Dersom slike gjenstander hensettes i fellesarealer, både innvendige og utvendige arealer, og ikke brukes over tid, kan styret fjerne gjenstandene.

10. Fasader

Balkonger skal brukes og være i en slik stand at de ikke er til ulempe og sjenanse for borettslaget og dets beboere.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasaden uten forutgående skriftlig tillatelse fra styret.

Her følger en ikke uttømmende liste over punkter som må ivaretas av den enkelte beboer:

- Montering av markiser og vindskjermer.
- Innglassing av balkonger i høyblokkene og lavblokkene (paddeblokkene) er tillatt dersom dette funksjonelt og utseendemessig er tilnærmet lik det som er montert fra før. Vaktmestertjenesten vil kunne bistå i valg av løsninger.
- Maling av balkonger må foretas med godkjent malingtype og farge. Maling fås av vaktmestertjenesten.
- Parabolantenner skal ikke være fastmontert, være løst plassert, skjulte og ikke til sjenanse for borettslaget og beboere.

11. Brannvern

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler samt manuelt slukkeutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslaget ansvar å anskaffe dette utstyret, men det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt skal dette omgående til styret eller vaktmestertjenesten.

I forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2- 3 "Rømning av personer" plikter eier av ethvert brannobjekt å sørge for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning. For høyblokkene må eier av leilighetene sikre at det er fri adkomst til rømningsluke på balkong og at stigen er funksjonell.

Brannprosedyre er satt opp i hver enkelt oppgang, alle beboere må gjøre seg kjent med denne.

Grilling på balkong er lov ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. All bruk av åpen flamme er forbudt.

I trappeoppganger er det forbudt å oppbevare gjenstander som er brennbare og som kan være til hinder ved eventuell rømning.

12. Mislighold

Adferd eller aktiviteter som oppfattes å være strid med husordensreglene og/eller vedtektene kan meldes skriftlig til styret. Meldingen bør så langt som mulig angi adresse, leilighet/beboer, dato og klokkeslett/tidsperiode, og være mest mulig konkret på hendelsesforløpet.

Styret kan på selvstendig grunnlag ta opp forhold knyttet til husordensreglene eller vedtektene med andelseier, eier eller beboer.

Andelseiers eller beboers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet brudd på husordensregler og vedtektene. Hvis en andelseier eller beboer til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter eller hvis andelseiers eller beboers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret iverksette tiltak for å avslutte andelseier- eller leieforholdet.

13. Bruk av vektertjenesten

Borettslaget har avtale med vaktselskap om kontroll av borettslagets eiendom og bygninger, samt vektertjeneste. Vektertjenesten er for utrykning når beboere opplever situasjoner som ubehagelig eller truende, observerer forhold som er mistenkelig eller antatt farlig eller på annen måte mener at det er situasjoner som gjør det nødvendig å tilkalle vekter. Det vises til oppslag i oppgangene og annen informasjon som er gitt om hvordan man skal henvende seg til vaktselskapet for å tilkalle vekter.

Velkommen til Øvre Grorud Borettslag

Styret i Borettslaget vil ønske deg velkommen og vi vil informere litt om det formelle rundt det å eie en bolig i dette borettslaget.

Vi bor mange mennesker i alle aldre tett på hverandre, og det er derfor viktig at alle beboere respekterer, tar hensyn til hverandre og opptrer respektfull og tolerant overfor hverandre slik at alle kan trives i det fellesskapet et borettslag er.

Husk også å ta hensyn til naboer når det spilles høy musikk, er festlige aktiviteter og når det gjelder barns lek. Tilsvarende må det vises toleranse for barns lek, både inne og ute, slik at vi alle kan trives. Det anbefales å varsle naboer om begivenheter og forhold som kan oppfattes som støyende.

Etter klokken 23.00 skal det være rolig i borettslaget, og på søndager, helligdager og høytidsdager skal det ikke foretas aktiviteter som er støyende.

Bygningsmessige arbeider og oppussing skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager. Vedtektene og husordensreglene har bestemmelser om hva som er tillatt av bygningsmessige endringer, og det er viktig å gjøre seg kjent med disse før arbeid igangsettes.

Skiltene på ringetablået og postkasse skal være riktig merket med navn, og skilt bestilles hos vaktmestertjenesten.

Alle blokkene, unntatt Nordlisletta 9, Nordlisletta 13 og Nordtvetveien 5, har fellesvaskerier som kan brukes av alle beboere. Det er viktig å sette seg godt inn i reglene for bruk av vaskeriene slik det er beskrevet på oppslagene i vaskeriene og husordensreglene. Polletter til vaskeriene kjøpes hos vaktmestertjenesten, som også kan svare på spørsmål om bruk av vaskeriene.

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser som kan leies av andelseierne. Disse tildeles etter ansiennitet (innflytningsdatoen i borettslaget) og meldes ledig hver måned. Hvilke som er ledige, priser og søknadsfrist finner du på hjemmesiden vår og på oppslagstavla i oppgangene.

Borettslaget har avtale med Canal Digital for levering av TV-kanaler og bredbånd, og disse tjenestene er inkludert i felleskostnadene.

Mer informasjon finnes på vår hjemmeside; www.ovregrorud.no, hvor du også finner borettslagets vedtekter, husordensregler og årsberetninger. Se også på informasjonsarket som henger i alle oppgangene.

Ta gjerne turen innom vaktmesterne i kontortiden. Informasjon om hvor og når dette er finnes på hjemmesiden vår, eller på informasjonsarket i oppgangene.

Welcome to Øvre Grorud Condominium

Here we have gathered some useful information for new residents to Øvre Grorud Condominium.

The condominium exists of 20 apartment buildings, whereof four high-rise buildings and 16 low-rise buildings. There are a total of 546 apartments. When multiple families and people live this close to each other, it is utterly important for all to act respectfully and tolerant towards each other, so that all can thrive in the fellowship a condominium represents.

We kindly remind you to show consideration when playing loud music, having festive activities and in terms of children's play. It is recommended to notify neighbors before events and circumstances that can be perceived as noisy. You may use the bulletin boards, placed in the common areas, to notify your neighbors.

It shall be quiet in the condominiums after 23:00 (11:00 PM). On Sundays, public holidays and observances there shall not be performed activities that are noisy.

Construction work and renovations shall be limited to the period between 07:00 (7:00 AM) and 20:00 (8:00 PM) on weekdays, and from 10:00 (10:00 AM) to 18:00 (6:00 PM) on Saturdays. Familiarize yourself with the statutes and house regulations about what is permitted by structural changes before starting the work.

The signs on the public calling system and the mailboxes shall be properly labeled with names. Such signs are to be ordered from the janitor service (vaktmestertjenesten).

All of the apartment buildings, with exception of Nordlisletta 9, Nordlisletta 13 and Nordtvetveien 5, are equipped with common laundry services that can be used by residents for non-commercial use. On the bulletin board in the laundry room and in the house regulations, you may find the instructions for use of the laundry facilities – these you must familiarize yourself with. Tokens for the laundry facilities can be purchased from the janitor service, which may also answer questions you may have in regard to use of the laundry facilities.

The Øvre Grorud Condominium owns garage- and parking spots that may be rented by the residents. These will be distributed after seniority (from the moving-in date in the condominium) and will be reported vacant monthly. For information regarding which places that are vacant, prices and application deadlines please look at the bulletin board and on our website. If you are interested in renting a garage- or parking spot, you need to send in an application every month, due to the fact that we do not have a waiting list.

The Øvre Grorud Condominium has a contract with Canal Digital for the delivery of TV channels and broadband internet, and the costs of these services are included in the shared costs.

You may find more information on our website, www.ovregrorud.no. Here you may also find the statutes, house regulations and the annual reports. We recommend that you also look at the information sheet on the bulletin boards in the common areas.

Sincerely
the Board of Øvre Grorud Condominium

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Berge Kurud

Dato: 03.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523176
41239/ MARENBKU

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Knoll, Heike

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.92 BNR. 68

Vi viser til bestilling av 20251202 for GANGSTUVEIEN 1.

GNR. 92 BNR. 68

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.11.1960.

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

90365 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

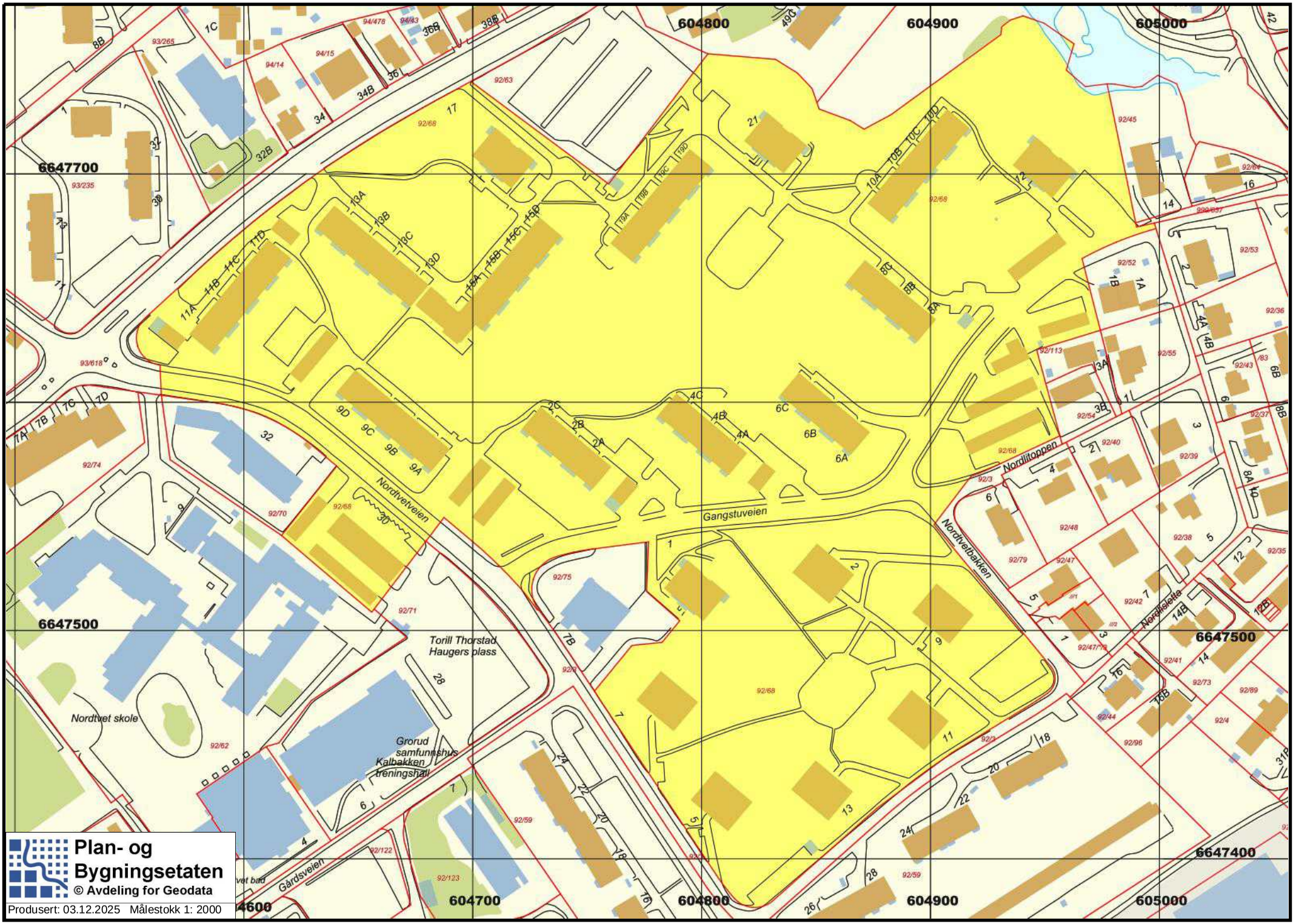
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


604800
604900
605000
6647700
6647500
6647400
604700
604600
Nordtvetveien
Gangstuveien
Nordtvetbakken
Nordtoppen
Nordtoppen
Torill Thorstad Haugers plass
Nordtvet skole
Grorud samfunnshus
Kalbakken treningshall
Gårdsveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.12.2025 Målestokk 1: 2000



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

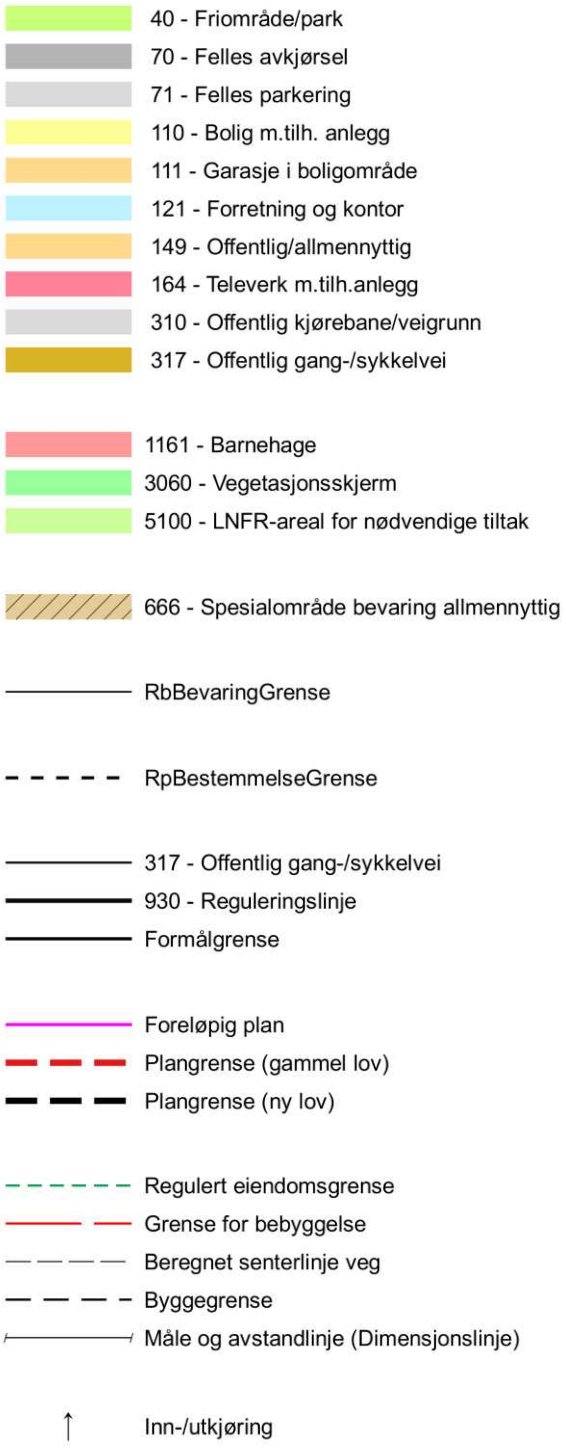
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

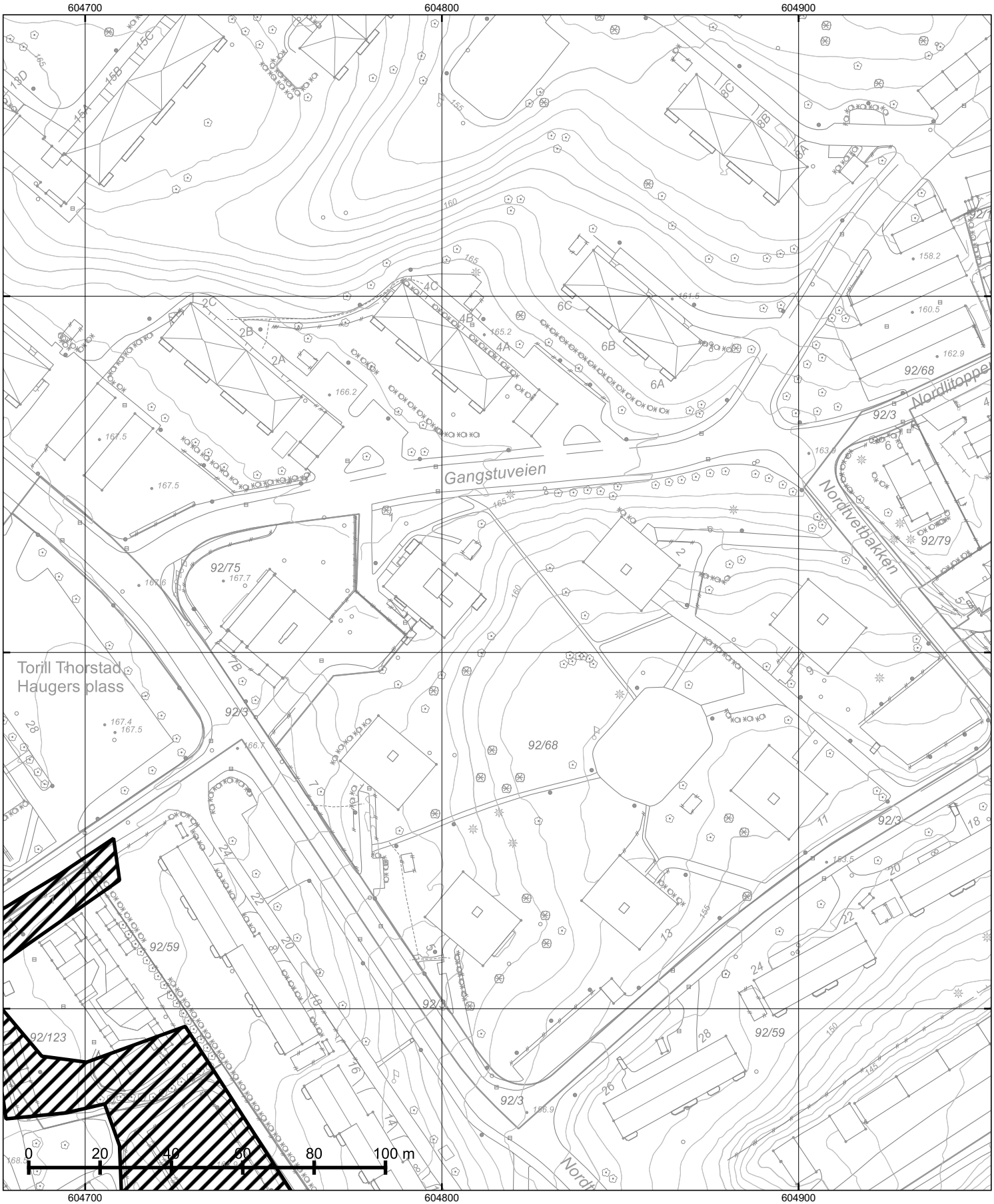
PlottID/Best.nr: 333126/ 86523176
Deres ref.: 41239/ MARENBKU
Adresse: GANGSTUVEIEN 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 92/68

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

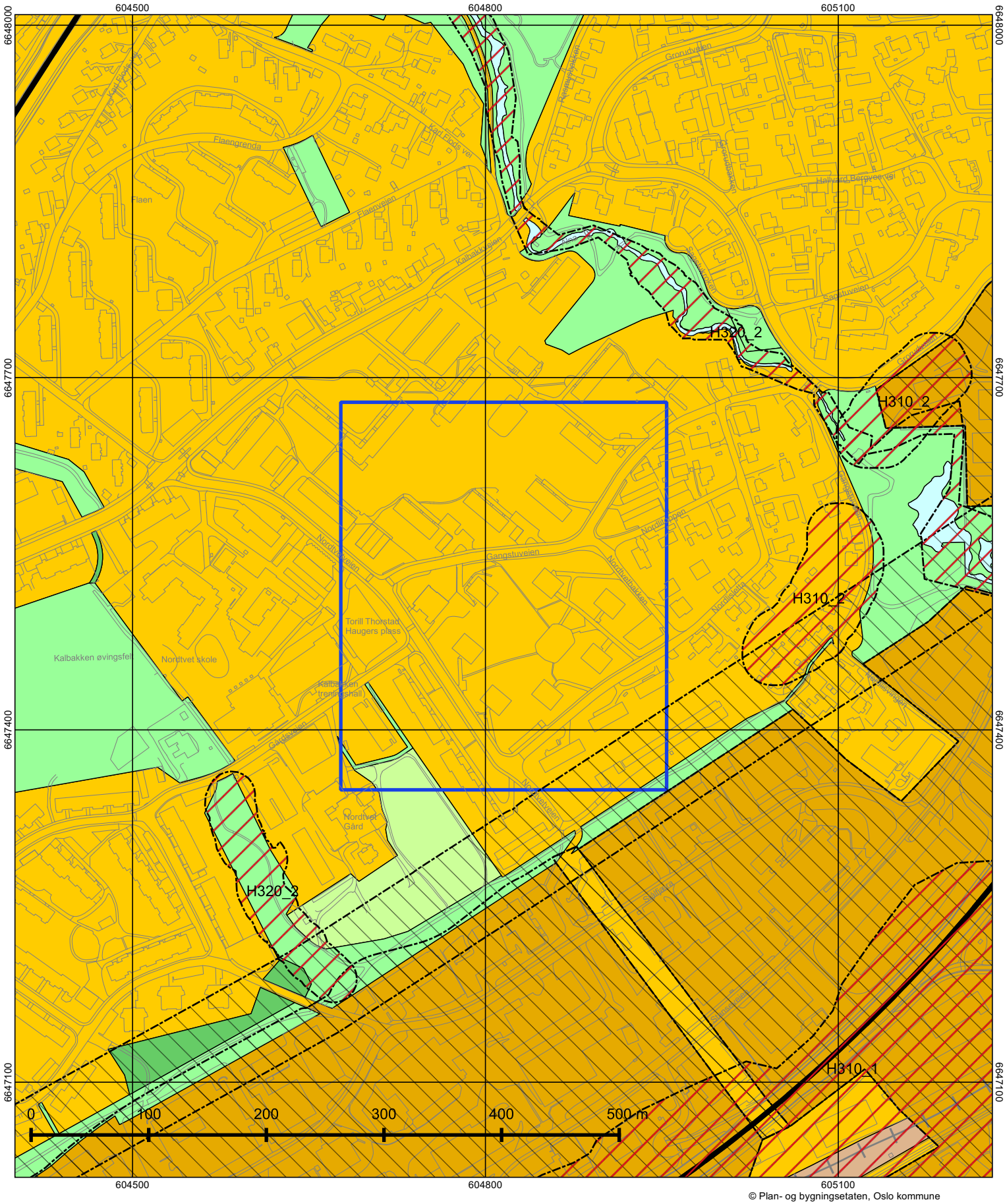
Dato: 03.12.2025
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 333126/ 86523176
Deres ref.: 41239/ MARENBKU
Adresse: GANGSTUVEIEN 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 92/68

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 333126/86523176
Deres ref.: 41239/ MARENBKU

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

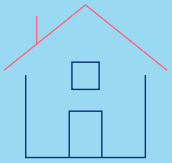
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Nordlisletta 9

Nabolaget Nortvedt - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagstuveien Linje 66, 79	7 min 0.5 km
Kalbakken Linje 4, 5	12 min 0.9 km
Grorud stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 9.5 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Nordtvet Gård barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 0.3 km
Nordtvet barnehage (3-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Rasmusbakken barnehage (1-2 år) 21 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Kalbakken	9 min
Rema 1000 Kalbakken	9 min

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

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	18 min
Apotek 1 Kalbakken	10 min
Grorud Vinmonopol	19 min

SPORT

Nordtvet skole, aktivitetssal	6 min
Kalbakken kunstgressbane	7 min
InterPadel Oslo	7 min
Fresh Fitness Kalbakken	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

Nordlisletta 9

Nabolaget Nortvedt - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagstuveien Linje 66, 79	7 min 0.5 km
Kalbakken Linje 4, 5	12 min 0.9 km
Grorud stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 9.5 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Nordtvet Gård barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 0.3 km
Nordtvet barnehage (3-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Rasmusbakken barnehage (1-2 år) 21 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Kalbakken	9 min
Rema 1000 Kalbakken	9 min

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

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	18 min
Apotek 1 Kalbakken	10 min
Grorud Vinmonopol	19 min

SPORT

Nordtvet skole, aktivitetssal	6 min
Kalbakken kunstgressbane	7 min
InterPadel Oslo	7 min
Fresh Fitness Kalbakken	10 min

«Nærheten til marka og et supert kollektivtilbud. Godt utvalg dagligvarebutikker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

Nordlisletta 9

Nabolaget Nortvedt - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagstuveien Linje 66, 79	7 min 0.5 km
Kalbakken Linje 4, 5	12 min 0.9 km
Grorud stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 9.5 km
Oslo Gardermoen	29 min

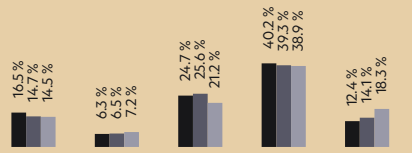
BARNEHAGER

Nordtvet Gård barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 0.3 km
Nordtvet barnehage (3-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Rasmusbakken barnehage (1-2 år) 21 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Kalbakken	9 min
Rema 1000 Kalbakken	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nortvedt	1 678	813
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Nordtvet skole, aktivitetssal	6 min
Kalbakken kunstgressbane	7 min
InterPadel Oslo	7 min
Fresh Fitness Kalbakken	10 min

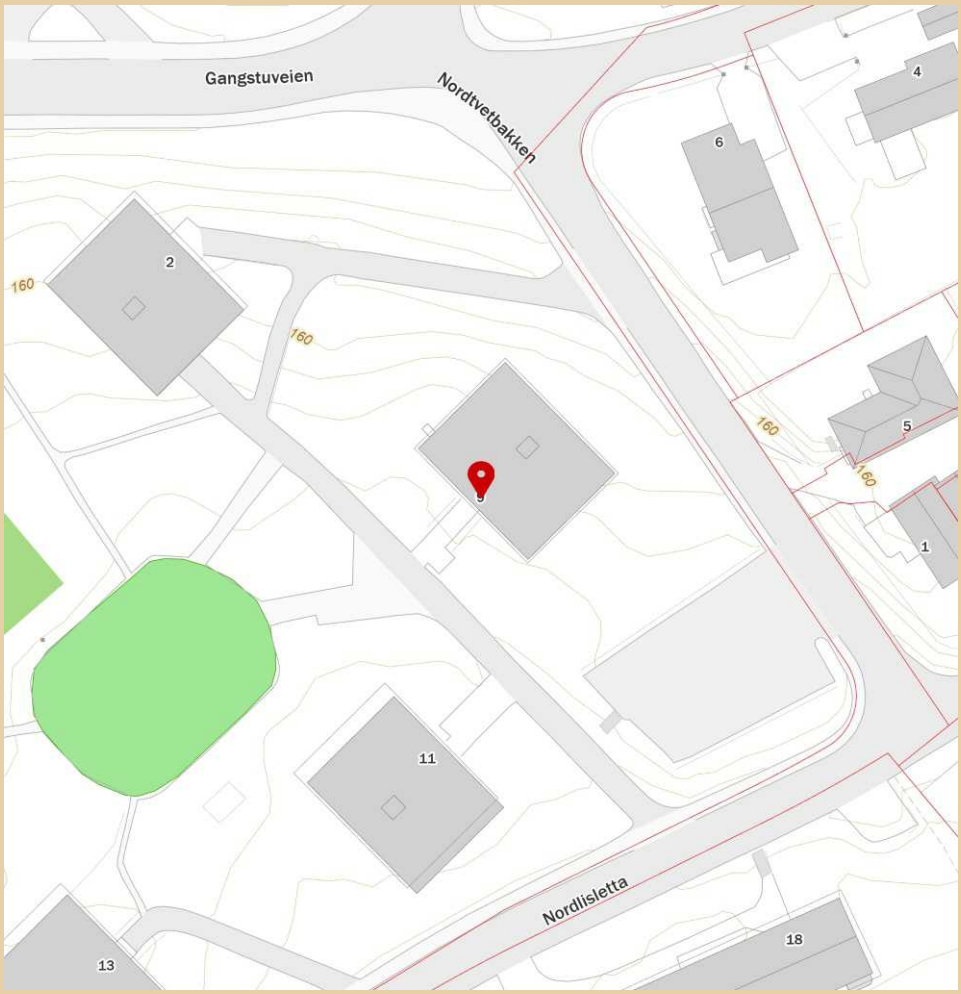
«Nærheten til marka og et supert kollektivtilbud. Godt utvalg dagligvarebutikker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



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

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:
Nordlisletta 9, 0952 Oslo
Gnr. 92, Bnr. 68, andelsnr. 199 i ØVRE GRORUD BORETTSLAG A/L, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186251003

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Maren Berge Kurud

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 953 37 037

E-post: marenberge.kurud@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.
