Børsteveien 23

Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	4 min 0.3 km
Løren T Linje 4	7 min 0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	11 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	9 min 0.7 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Kuben videregående skole	19 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

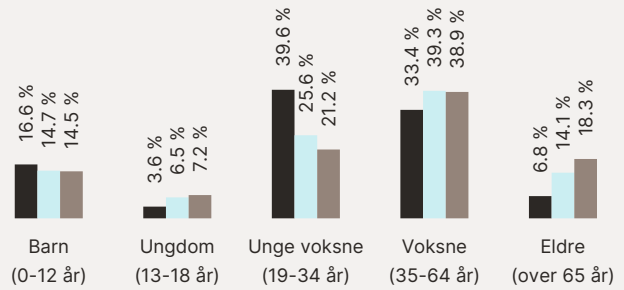
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min 0.4 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	5 min 0.4 km
Sinsen Kirkes barnehage (0-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Sinsenveien	5 min
Rema 1000 Lørenveien PostNord	5 min 0.4 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Buss

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

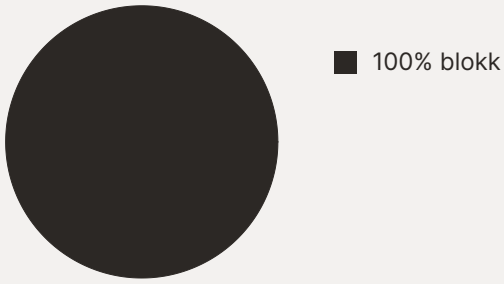
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Refstad. Roseveien ballplass. Ballspill	3 min 0.2 km
Kruttverksveien balløkke Ballspill	6 min 0.4 km
EVO Løren	5 min
STERK treningssenter	5 min

Boligmasse



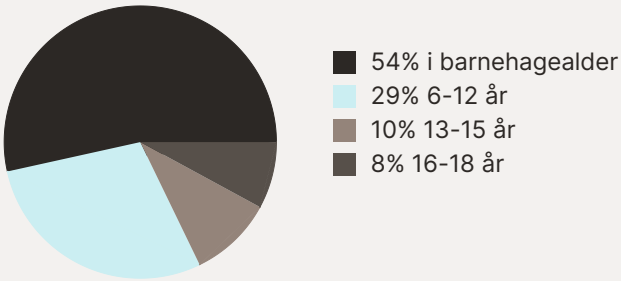
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

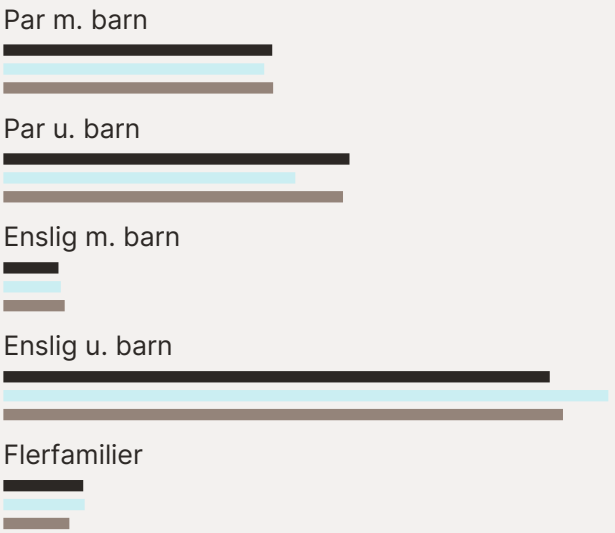
Varer/Tjenester

Løren Torg	6 min
Apotek 1 Løren Torg	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

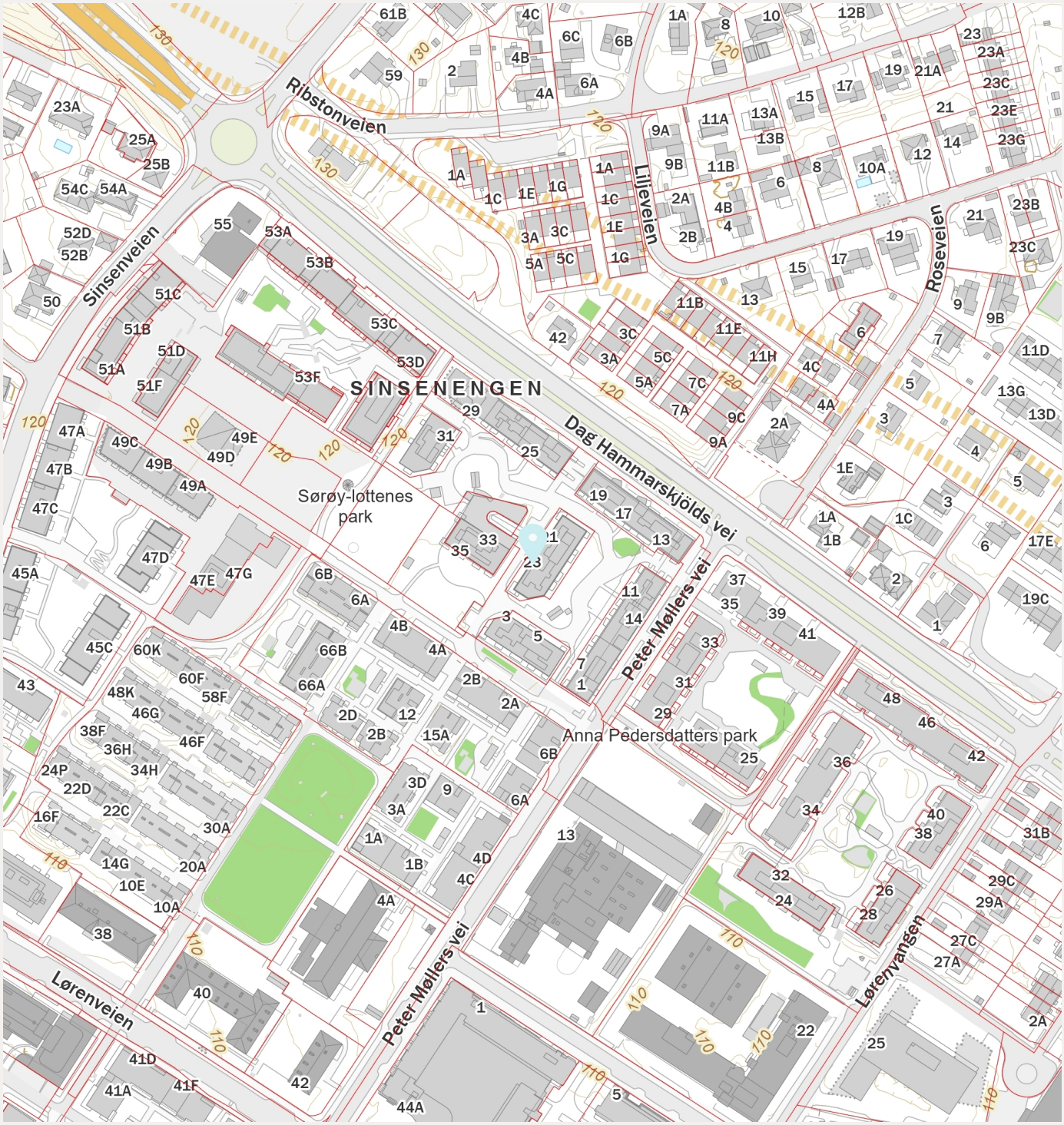


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Børsteveien 23, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 538

Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26186 **Eiendomsverdi ref nr:** AR1874

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

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

Taksator AS

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

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

KÅSIN
TAKST OG PROSJEKTKONSULENT

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

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

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 6.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Grünerløkka.

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.
Oppvarming via panelovner.

Utgang fra stue til balkong i stål- konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 9,3 m².
Impregnert tregulv mot dekket.
Utvendig stikkontakt og lysarmatur på vegg.
Skjermvegg/levegg mot nabo.
Rekkverk i stål/aluminium med stående spiler.

Våtrom -> 6. Etasje -> Bad v/entré
Flislagt baderom fra byggeår.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Våtrom -> 6. Etasje -> Bad v/soverom
Flislagt baderom fra byggeår.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

4-roms leilighet i 6.etasje med balkong:

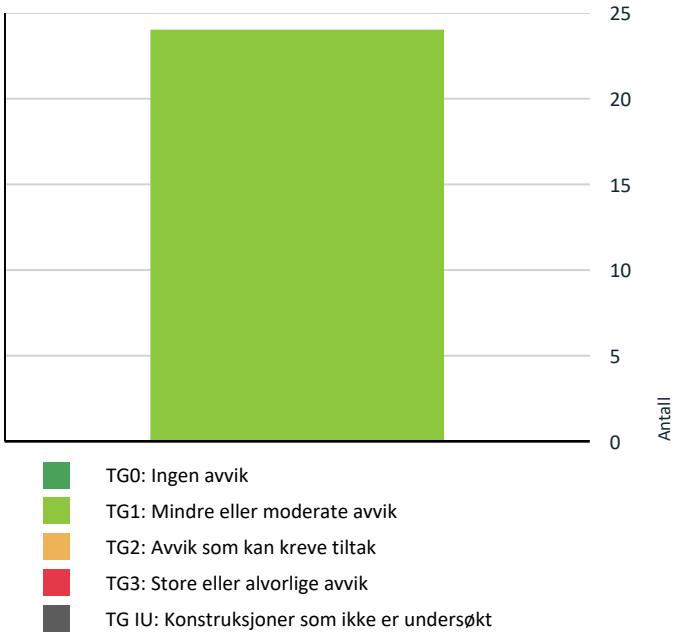
- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 6.etasje med balkong:

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 6.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
2023

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022/2023.

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

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

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

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

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 9,3 m².

Impregnert tregulv mot dekket.
Utvendig stikkontakt og lysarmatur på vegg.
Skjermvegg/levegg mot nabo.
Rekkverk i stål/aluminium med stående spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca. 125 cm.

___

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 2023 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med trepanel.
Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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

Bygningen stod ferdig i 2023, i en periode hvor nåtidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

____

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

____

Tilstandsrapport

Himlinger:
Pulverlakkerte metallplater i himling på bad.
Ellers glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,59 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i stuen og på soverom.
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

VÅTROM

6. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeår.

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.

Tilstandsrapport

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

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



6. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Pulverlakkerte metallplater.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

6. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

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

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

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og tettesjikt fra byggeår.

—

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



6. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

—

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

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

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

6. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

——

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning.

6. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

___

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

6. ETASJE > BAD V/SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeår.

____

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

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



6. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Tilstandsrapport

Himling:
Pulverlakkerte metallplater.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

6. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

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

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

6. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og tettesjikt fra byggeår.

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



6. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

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

indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

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

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

6. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning.

6. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

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

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

Tilstandsrapport



6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til balansert anlegg.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

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

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





Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.

Spalter under dører bidrar til luftgjennomstrømmning,

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

___

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

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

____

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 63 A og 9 fordelingskurser.

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

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

____

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort

Tilstandsrapport

vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

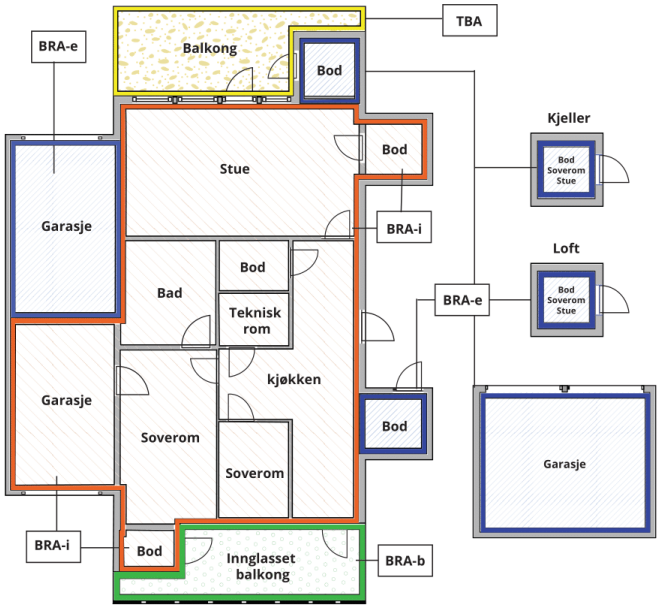
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet i 6.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	80			80	9
Kjeller (bod)		6		6	
SUM	**80**	**6**			**9**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 9,3 m².

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

___

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

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 6,4 m².

Boden er merket med nr B191.

___

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

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

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Anders Årdahl Holgersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	538		0	947.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Børsteveien 23

Hjemmelshaver
Gresshumla Borettslag

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRESSHUMLA BORETTSLAG	930810517			Holgersen Anders Årdahl, Holgersen Ingrid Årdahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
40

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Det er garasjeanlegg i Peter Møllers vei 14 garasjesameie hvor det tidvis er muligheter for leie/kjøp av garasjeplass.
Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere hele uken, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på https://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

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

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

Bebyggelsen

Bygning oppført i 2023 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med trepanel.
Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
___

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

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

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

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

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

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

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

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

Egenerklæring

Børsteveien 23, 0585 OSLO

21 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Børsteveien 23	Børsteveien 23	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

I 3 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8639206

Informasjon om selger

Selger

Holgersen, Anders Årdahl

Selger

Holgersen, Ingrid Årdahl

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33248339

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Anders Årdahl Holgersen	**2026-05-21**	**Ingrid Sviund Årdahl**	**2026-05-21**

Identification

Anders Årdahl Holgersen

Identification

Ingrid Sviund Årdahl

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Anders Årdahl Holgersen	21/05-2026 20:44:15	BankID OIDC High
Ingrid Sviund Årdahl	21/05-2026 20:57:22	BankID OIDC High

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Carl Berner v/Johanne Skogseide
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: johanne.skogseide@partners.no

Deres ref.: 17260128 . Vår ref.: 0759-1-6005 Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	GRESSHUMLA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	930810517
Andelseier:	Holgersen, Anders
Medeier:	Årdahl, Ingrid Sviund
Leilighetsnummer:	6005
Adresse:	Børsteveien 23, 0585 OSLO
Andelsnummer:	40
Gnr.	83
Bnr.	94

Borettsinnskudd: Kr. 1 980 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8639206.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Garasje: enkelte har kjøpt bruksrett til garasjeplass, det trengs ingen tinglysing. Garasjeplassene befinner seg i Peter Møllers vei 14 garasjesameie (1863). Det må meldes særskilt fra om eierskifte av garasjeplasser til eierskifte@obos.no og til pmv14-garasje@styrerommet.no. Det påløper eierskiftegebyr. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema.Bod følger leiligheten: Ja Nøkler kan bestilles på vibbo.no/gresshumla. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.04. og 31.10. Løpetid 40 år med 5 års avdragsfrihet. Rente 5,45% (nominell) fom 1.2.24. Renteøkninger må påregnes. Forsikring: Tryg forsikring AS, polisenr. 8639206. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Bygr. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til beboerrepresentanter som legger disse inn i reklamasjonsportalen. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Bygr slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på https://www.bygr.no/cm/login. Reklamasjonsfristen utgår 5 år etter dato for overlevering. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208141732
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	314 527 034,00
Innfrielsesdato:	30.09.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med september 2028

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: 22 756,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	628,00	
Lån nr: 9820814173; IN lån 1 - Akonto renter	18 441,50	
Lån nr: 9820814173; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt		342,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		342,00 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		342,00 fra 01.06.2026
Felleskostnader	3 686,55	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	412,-
Fradragsberettigede kostnader:	240 298,-
Annen formue:	29 543,-
Gjeld:	4 620 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208141732
Restsaldo:	4 620 000,00
Kapitalkostnader:	17 903,70
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i september 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 620 000,00,-, 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 Zaffer Ali Khan pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no eller telefon: 22 98 89 39.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Maria Camilla Landh, e-post: gresshumla@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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre

avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 759
GRESSHUMLA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GRESSHUMLA 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/759

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innglassing av balkonger
7. Endring husordensregler §2 - Støyende oppussingsarbeid
8. Vedtektsendring §4-3 - Bygningsmessige endringer
9. Endring husordensregler §3 - Regulering av utelys, med særlig fokus på julebelysning
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i GRESSHUMLA 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

Maria Landh leder møtet

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marlen Holden signerer protokollen.

Sak 3

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 4

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.

Vedlegg

1. Brev fra advokat til Årsberetning Gresshumla borettslag ENDELIG.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000

Styret foreslår et honorar på 200 000 kroner for perioden. Dette beløpet godtgjør styrearbeidet som utføres for alle 91 andeler i borettslaget og ligger godt innenfor gjennomsnittet for styrehonorar i Oslo, ifølge Obos' råd og anbefaling. Det må også påpekes at økningen fra 100 000 til 200 000 skyldes at forrige periode kun var fra oktober til mai, altså et halvt år, mens det nåværende forslaget til styrehonorar gjelder for et helt år. I praksis medfører dette derfor ingen reell økning i honoraret.

Begrunnelsen for honoraret er det arbeidet som er lagt ned, samt pågående oppgaver (ikke uttømmende):

Oppfølging av mistillitsforslag
Vi arbeider fortsatt med oppfølging av saken som oppstod i fjor, og som dessverre ikke er avsluttet. Dette har krevd mye tid og ressurser fra styrets side.

1-årsbefaringer
Vi har hatt en grundig oppfølging av ettårsbefaringene for både bygningsmassen, uteområdene og garasjeanlegget. I forkant engasjerte styret en uavhengig takstmann som gjennomgikk alle relevante punkter før den formelle ettårsbefaringen. Dette ga oss et godt grunnlag for å kreve nødvendige utbedringer fra utbygger. I tillegg har vi fortløpende meldt inn feil og mangler i Rubus – et arbeid som fortsatt pågår. Dette innebærer tett dialog med leverandører og håndverkere.

Koordinering av serviceavtaler og utbedringer
Styret følger jevnlig opp serviceavtaler med ulike leverandører for å sikre at vedlikehold og tjenester blir levert som avtalt. Ved behov for utbedringer eller ekstraordinært vedlikehold, blir dette meldt inn og fulgt opp så raskt som mulig. Styret prioriterer tiltak basert på alvorlighetsgrad, kostnader og praktisk gjennomførbarhet, og sørger for at nødvendige tiltak gjennomføres i samarbeid med aktuelle fagpersoner og leverandører.

Sikkerhet og forebyggende tiltak
Det siste året har dessverre vært preget av flere innbrudd og innbruddsforsøk. Styret har derfor hatt et omfattende arbeid med å følge opp og håndtere skader og andre konsekvenser av disse hendelsene. Parallelt har styret jobbet aktivt med forebyggende tiltak, blant annet installasjon av dørpumper og kameraovervåkning i bodområdene. Prosessen med kameraovervåkning har vært tidkrevende, spesielt på grunn av forsinkelser fra leverandører og behovet for å rydde opp etter forrige tilbudsrunde.

Tilgjengelighet og kommunikasjon
Styret har prioritert å være tilgjengelige for beboerne og har besvart henvendelser både på e-post og via Vibbo på en tilfredsstillende måte. Dette er et arbeid vi vil fortsette med i samme omfang fremover. Det har vært høy aktivitet på dette området, særlig i forbindelse med flere ekstraordinære hendelser (ulykker, innbrudd, fugler etc.) i og rundt borettslaget vårt, spesielt i høst. Det samme gjelder kommunikasjonen mellom de ulike styrene i Løren Botaniske.

Utredning av innglassing av balkonger
Styret har, etter henvendelser fra beboere, utredet muligheten for innglassing av balkonger. I den forbindelse har vi innhentet tilbud fra flere leverandører og gjennomført befaringer med disse. Vi har også hatt tett dialog med de beboerne som har uttrykt ønske om innglassing.

Styrehonoraret er en kompensasjon for innsatsen som er lagt ned for å ivareta borettslagets drift, vedlikehold og sikkerhet. Vi håper på forståelse for at dette er et nødvendig tiltak for å sikre god oppfølging også i tiden fremover.

Vi takker for samarbeidet og tilliten, og ønsker å fortsette arbeidet med å gjøre borettslaget til et trygt og velfungerende hjem for alle.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000

Sak 6
Innglassing av balkonger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt henvendelser vedrørende innglassing av balkonger i borettslaget. Det fremmes av beboer at innglassing av balkonger kan gi flere fordeler, blant annet økt bokomfort, bedre støydemping, beskyttelse mot vær og vind, samt potensielt økt verdi på leilighetene.

Forslag fra beboer:

1. Styret presenterer løsningene som ble foreslått av to forskjellige leverandører (Lumon Norge AS og NordPett Glass AS).
2. Styret opplyser at kostnaden knyttet til søknad til kommunen fortsatt er uklar. For å sette prosessen i gang, er det nødvendig å få en oversikt over hvor mange som er interesserte i å delta i prosjektet.
3. Generalforsamlingen stemmer over interessen – foreløpig med tanke på kostnadene for selve innglassingen, slik de er oppgitt av leverandørene, samt muligheten for å investere i kommunens søknad.

Styrets innstilling
1. Styret henviser til vedlagte tilbud fra NordPett og Lumon. Oppsummert viser tilbudene:

- Tilbud fra Lumon per balkong: Fra kr 108.466 / kr 136.522 (avhengig av type balkong).

- Tilbud fra Nordpett per balkong: Fra kr 115.600kr / kr 181.900 (avhengig av type balkong).

Tilbudene er kun et estimat. I tillegg kommer kostnad for søknad til kommunen samt byggeledelse.

2. Styret har per dags dato ikke informasjon om hva søknadsprosessen til kommunen kan komme til å koste. Hvis det er flertall for å undersøke saken videre så kommer styret tilbake med et kostnadsestimat.

3. Generalforsamlingen ønskes tas stilling til om interesse finnes for at styret skal ta saken videre og utrede totalkostnad per andel, inkludert kostnad for søknad til kommunen, samt hvordan mulig løsning kan se ut visuelt.

Styret innstilling i saken er at det ikke er ønskelig å gjøre endringer på fasaden i løpet av nybyggarantien da dette kan påvirke potensielle garantisaker fremover. Styret ønsker at saken tas opp på nytt hvis ønskelig etter nybyggarantien er gått ut. Grunnet at ikke alle balkonger er plassert over hverandre i tillegg til markterasser så er løsningsvalg ikke helt hensiktsmessige i forhold til design og funksjon. Dette er ytterliggere en grunn til at styret ikke ønsker ta saken videre per dags dato.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen har en interesse for innglassing av balkong og stemmer for å ta saken videre og ber styret utrede totalkostnad per andel, inkludert kostnad for søknad til kommunen, samt hvordan mulig løsning kan se ut visuelt.

Vedlegg

3. 2. Vedlegg til Innglassing balkong - Tilbud Lumon.pdf

4. 2. Vedlegg til Innglassing balkong - Tilbud Nordpett.pdf

Sak 7

Endring husordensregler §2 - Støyende oppussingsarbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser behov for å innføre strengere og tydeligere husordensregler i forbindelse med støyende oppussingsarbeid. Under «§ 2 Ro» finner dere det aktuelle avsnittet, der ordlyden i setningen «Hamring, boring...» ønskes endret. Vi foreslår nå å spesifisere at slike arbeider kun kan utføres mellom kl. 07:00 og 19:00 på hverdager og lørdager. Den eneste endringen i teksten er innføringen av konkrete klokkeslett. Se endring i *kursiv*.

Styrets innstilling

Forslag til ny ordlyd:

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må kun utføres mellom kl. 07:00 og 19:00 på hverdager og lørdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til forslag om endring i husordensregel § 2 godkjennes i sin helhet.

Sak 8

Vedtektsendring §4-3 - Bygningsmessige endringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har sett et behov for strengere og tydeligere vedtekter for gjennomføring av bygningsmessige endringer, for å ivareta borettslagets felles interesser. Forslaget er identisk med det som ble fremlagt på forrige årsmøte, men basert på tilbakemeldinger ønsker styret å nyansere innholdet. I dette forslaget har styret presisert begrepet «bygningsmessige arbeider» for å tydeliggjøre hvor grensen går mellom søknadspliktige og ikke-søknadspliktige endringer. Se ny endring i *kursiv* (gjeldende vedtekter ligger vedlagt for sammenligning).

Forslag til ny vedtekt for 4-3:

4-3 Bygningsmessige arbeider

Med bygningsmessige arbeider menes:

· *Strukturelle endringer av bærende vegger, tak, gulv eller søyler.*

· *Tekniske installasjoner, som endringer i ventilasjon, elektrisk anlegg og vann- og avløpssystemer.*

· *Bruksendring, for eksempel endring av bygningens formål.*

(1) For oppstart av bygningsmessige arbeider (endringer) gjelder følgende:

· Søknad skal sendes til styret i borettslaget for godkjenning før oppstart av tiltak.

· Søknaden skal inneholde tegning før og etter tenkt tiltak, beskrivelse av tiltaket, ev. godkjenning fra Plan- og bygningsetaten der det er nødvendig (listen er ikke uttømmende og avhenger av tiltakets karakter).

· Ved utvendige tiltak skal nabovarsel fremlegges for berørte naboer i borettslaget. Merknader fra naboer sendes styret. Berørte naboer omfatter minst tilgrensende leiligheter til siden, over og under.

· Ved utvendige tiltak skal det tas hensyn til solforhold, støy, avstand til nabo, mulighet for usjenert uteplass for naboene etc. (listen er ikke uttømmende). Tiltaket tilpasses den øvrige bebyggelsen i størrelse/volum, farge og materialbruk.

· Det er en uttrykkelig betingelse at tiltaket ikke skal påføre borettslaget utgifter, verken under oppføring eller etter ferdigstillelse. Eventuelle merutgifter tiltaket påfører borettslaget i forbindelse med vedlikehold av fellesarealer, belastes den som til enhver tid er andelseier i den aktuelle leiligheten.

· Andelshaver er ansvarlig for enhver skade som skyldes tiltaket, både under oppføring og i ettertid. Erstatningsansvaret gjelder også for fellesareal som i utgangspunktet faller under borettslagets vedlikeholdsplikt.

· Det er en forutsetning at tiltaket vedlikeholdes av andelseier, både innvendig og utvendig.

· Arbeidet skal utføres fagmessig og av kvalifiserte håndverkere, og skal kunne dokumenteres der det er nødvendig. Se også vedtektene punkt 4-3 (3).

· Andelseier skal melde ifra til styret når tiltaket er ferdigstilt.

(2) 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.

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til forslag om vedtektsendring er at det godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til forslag om vedtektsendring for 4-3 godkjennes i sin helhet

Vedlegg

5. 6. Vedlegg til Endring av vedtekter for 4-3 Bygningsmessige arbeider - Gjeldende vedtekter - 0759 Gresshumla borettslag.pdf

---

Sak 9

Endring husordensregler §3 - Regulering av utelys, med særlig fokus på julebelysning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt henvendelser angående regulering av utelys, med særlig fokus på julebelysning. Den nåværende paragrafen i husordensreglene omtaler ikke dette spesifikt, men det stilles allerede strenge krav til andre eksteriørendringer. Vi foreslår derfor å innføre en begrensning som tillater utebelysning og julebelysning kun i form av fargeløse, ikke-blinkende lys, for å unngå sjenanse for naboer. Se nytt forslag til regelen i *kursiv.*

Styrets innstilling

Forslag til ny ordlyd:

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Utebelysning og julebelysning skal være i nøytrale farger uten blinkende funksjon, for å unngå sjenanse for naboer. Lysbruk om natten bør begrenses for å redusere lysforurensning og energiforbruk.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Utebelysning og julebelysning skal være i nøytrale farger uten blinkende funksjon, for å unngå sjenanse for naboer. Lysbruk om natten bør begrenses for å redusere lysforurensning og energiforbruk. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette. Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til forslag om endring i husordensregel §3 godkjennes i sin helhet

---

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Maria Camilla Landh

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

- Hussein Abdi Deria Elmi
- Tesfay Teame

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

- Karl Andre Bertheussen

Vedlegg

1. Informasjon om kandidater.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Hussein Abdi Deria Elmi

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

- Maria Camilla Landh

Sak 12
Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Azemira Feraget
- Marlen Holden

Styrets årsrapport

Årsberetning

Årsberetningen skal gi andelseierne en kort oppsummering av styrets arbeid fra forrige generalforsamling. Styrets medlemmer har bestått av styreleder Maria Landh (hus 4) og styremedlemmer Erik K. Hvidsten (hus 3), Hussein Elmi (hus 4), Ivica Milanovic (hus 3) og Mathea Kristiansen (hus 3).

Styret har i løpet av året gjennomført 10 styremøter, 2 budsjett- og regnskapsmøter med forretningsfører i OBOS i tillegg til flere møter med advokat.

I store trekk har styret arbeidet med følgende saker i løpet av året som gått:

· Oppfølging av saker fra ekstraordinær generalforsamling 21. mai 2024 sammen med advokat. Styret har via advokat brukt mye tid på korrespondanse gjeldende dokumentasjon og for å svare ut henvendelser fra tidligere styreleder sin advokat. *Se brev vedlagt årsberetningen fra advokat som bistått styret.*

· Utarbeidet underlag og fått godkjent dekning av deler av kostnader for advokathonorar via borettslagets forsikring for Rettshjelpsdekning.

· Gjennomgått protokoll fra overtagelsesbefaringer og gjennomført førbefaring med takstmann innfør 1-års befaring med OBOS og Veidekke.

· Oppfølging av restpunkter fra 1-årsbefaring og garantisaker meldt inn i Rubus.

· Gjennomført ny prosess med innhenting av tilbud for kameraovervåking. Signert kontrakt med Securitas og fått montert kameraer inn fra garasjeanlegg til bodområder.

· Deltatt i felles styreledermøter for alle styrer i Løren botaniske for utbytte av informasjon og samarbeid til styret for garasje- og utomhussameiet var på plass.

· Oppfølging av service og vedlikehold på bygningsmassen i henhold til borettslaget sine avtaler.

· Forberedt og deltatt i gjennomføring av sommerfest, halloween og julegrantenning for alle borettslagene i Løren botaniske.

· Innhentet tilbud på innglassing av balkong etter ønske fra beboer.

· Reforhandling av rente på vårt felles lån fra 5,45% til 5,28%.

· Fulgt opp og svart ut ca. 350 spørsmål/henvendelser fra beboere på Vibbo og på e-post. I tillegg til nyheter og informasjonssaker lagt ut på Vibbo.

· Etablert forebyggende tiltak for å forhindre fuglereir på tak i hus 3 og hus 4.

· Korrespondanse med andelseiere om saker meldt inn til ordinær generalforsamling i mai 2025.

Regnskapet for 2024 endte under budsjett og har gitt borettslaget økte disponible midler. Dette er positivt med tanke på de økte vedlikeholdskostnadene vi forventer i årene som kommer. For 2025 så er flere kommunale avgifter økt med 4 %, 15% respektive 18 % i tillegg til at borettslagets forsikringspremie har økt med hele 20 %. Til tross for dette har styret besluttet å ikke justere felleskostnadene i år. Styret ser imidlertid et behov for å vurdere en moderat økning i 2026.

Gresshumla Borettslag

28.04.2025, Oslo

Orienteringsnotat til generalforsamlingen

Styret i borettslaget har i løpet av det siste året håndtert flere forhold knyttet til tidligere styreleders rolle og handlinger. Styret har i denne forbindelse innhentet juridisk bistand for å sikre korrekt behandling av sakene og ivareta borettslagets interesser. Codex Advokat AS v/ undertegnede ble engasjert i saken i forbindelse med dette i april 2024.

Nedenfor følger en kort oversikt over forhold som er behandlet:

- Inhabilitet. Styremedlemmene har vært kritiske til tidligere styreleders håndtering av sak om kameraovervåkning. Tidligere styreleder har som kjent hatt nær familie i Security Group og har likevel deltatt i håndtering og signering av avtale med selskapet. Codex Advokat har bistått med en vurdering av regelverket og håndtering av inhabilitspørsmålet. Borettslaget fikk til slutt en bekreftelse fra Security Group om at borettslaget ikke hadde noen bindende avtale med selskapet.

- Bygningsmessig endringer. Tidligere styreleder har bygd om andelen uten at det øvrige styret har godkjent dette. Ombygningen går ut på å dele andelen i to separete boenheter, men med felles inngang fra fellesareal. Ombygningen innebærer også etablering av et nytt kjøkken. Det foreligger fremdeles ikke enighet med tidligere styreleder om hvorvidt arbeidene krever styrets samtykke. Styret har vært opptatt av at ombygningen ikke medfører ulemper for andre andelshavere eller skade på fellesareal, eksempelvis ventilasjon og røropplegg. Etter at styret gjentatte ganger krevde dokumentasjon på utførelsen, ble dette oversendt etter ekstraordinær generalforsamling i mai 2024. Styret har fått dokumentasjon som bekrefter at tidligere styreleder ikke har koblet seg på felles røropplegg i borettslaget og at ombygningen ikke har påvirkning på felles ventilasjonsanlegg. Det har tidligere vært pålagt tilbakeføring, men Styret har inntil videre valgt å ikke følge opp dette, men vurderer fortløpende pålegg om tilbakeføring.

Codex Advokat Oslo AS
Besøksadresse: Akersgata 51, 0180 Oslo
Tlf: 22 93 38 50 / Faks: 22 93 38 51
E-post: oslo@codex.no
Codex.no

- Fordeling av styrehonorar. Praksis i borettslag er at generalforsamling vedtar styrehonorar samlet sett, mens styret selv fordeler honoraret internt. Det har vært en del spørsmål knyttet til hvordan man skal gjøre dette, og Codex Advokat konkluderte med at det ikke var noe i veien for at styreleder ikke skulle tilkjennes styrehonorar. Begrunnelsen for at man ønsket å fordele slik, var at tidligere styreleder hadde medført svært mye merarbeid for styret som følge av sine handlinger. Styret opplevde videre at tidligere styreleder ikke hadde oppfylt rollen som styreleder og ikke opptrådt til borettslagets beste.

Utover de nevnte punkter har Codex Advokat deltatt på ekstraordinær generalforsamling i mai 2024 og rådgitt styret fortløpende vedrørende de nevnte forhold.

Tidligere styreleder ble avstemt på ekstraordinær generalforsamling i 2024. Styret håpet forholdene med det kunne avsluttes, men tidligere styreleder har dessverre tatt rettslige skritt. Saken er klagd inn for forliksrådet og styret avventer berammelse av rettsmøtet der.

På nåværende tidspunkt er bistanden begrenset til håndtering av den rettslige prosessen.

Med vennlig hilsen
Codex Advokat Oslo AS

Sheikh Waleed Khalid
Advokat

Direkte tlf: 4100 9909
E-mail: swk@codex.no

GRESSHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 930 810 517, KUNDENR. 759

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.		**1 094 823**	**0**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		24 085 784	38 905 989
Tilført bygg			-444 408 916
Tilført tomt			-105 841 084
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	385 175 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-23 151 800	-38 266 166
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	165 075 000
Innbetalt andelskapital			455 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-131 503	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**802 481**	**1 094 822**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 897 304**	**1 094 822**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 131 436	2 770 189
Kortsiktig gjeld	-234 133	-1 675 367
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 897 303**	**1 094 822**

GRESSHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 930 810 517, KUNDENR. 759

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		18 395 080	8 222 110	18 883 548	18 404 820
Innkrevde felleskostnader	2	3 665 268	1 697 823	3 665 452	4 757 180
Innbetalinger		0	6 250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 060 348**	**9 926 183**	**22 549 000**	**23 162 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	0	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	0	-100 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-8 755	-6 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-147 420	-77 389	-148 000	-155 000
Konsulenthonorar	6	-181 625	0	-10 000	-160 000
Kontingenter		-18 200	0	-18 200	-18 000
Drift og vedlikehold	7	-463 777	-133 913	-690 000	-587 000
Forsikringer		-171 587	-91 079	-175 000	-210 000
Kommunale avgifter	8	-972 483	-414 287	-1 088 000	-1 213 840
Kostnader sameie	14	-142 882	-133 740	-450 000	-170 000
Energi/fyring	9	-224 061	-58 896	-300 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-37 377	-18 332	-30 000	-40 000
Andre driftskostnader	10	-296 770	-140 068	-350 000	-310 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 779 036**	**-1 073 952**	**-3 383 200**	**-3 317 840**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**19 281 312**	**8 852 231**	**19 165 800**	**19 844 160**
Innbetalt andel fellesgjeld		23 151 800	38 266 166	0	0
DRIFTSRESULTAT		**42 433 112**	**47 118 397**	**19 165 800**	**19 844 160**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 839	19 748	0	0
Finanskostnader	12	-18 395 167	-8 232 156	-18 884 000	-18 405 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-18 347 328**	**-8 212 408**	**-18 884 000**	**-18 405 000**
ÅRSRESULTAT		**24 085 784**	**38 905 989**	**281 800**	**1 439 160**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		24 085 784	0		
Til annen egenkapital		0	38 905 989		

GRESSHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 930 810 517, KUNDENR. 759

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	444 408 916	444 408 916
Tomt		105 841 084	105 841 084
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	131 503	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**550 381 503**	**550 250 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-965	0
Andre kortsiktige fordringer	15	179 458	171 553
Energiavregning	16	28 616	0
Driftskonto OBOS-banken		1 186 740	1 586 884
Sparekonto OBOS-banken		737 561	1 011 753
Innestående i andre banker		27	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 131 436**	**2 770 189**
SUM EIENDELER		**552 512 940**	**553 020 189**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 91 * 5 000		455 000	455 000
Opptjent egenkapital	17	62 991 773	38 905 989
SUM EGENKAPITAL		**63 446 773**	**39 360 989**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	323 757 034	346 908 834
Borettsinnskudd	19	165 075 000	165 075 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**488 832 034**	**511 983 834**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		137 714	13 111
Påløpte renter		96 419	1 611 938
Annen kortsiktig gjeld		0	50 318
SUM KORTSIKTIG GJELD		**234 133**	**1 675 367**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**552 512 940**	**553 020 189**
Pantstillelse	20	550 250 000	550 250 000
Garantiansvar	14	2 537 515	0

Oslo, 13.05.2025
Styret i Gresshumla Borettslag

Maria Camilla Landh Hussein Abdi Deria Elmi Erik Kornelius Hvidsten

Mathea Josefine Kristiansen Ivica Milanovic

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 665 268
Kapitalkostnader på IN-lån	18 271 912
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	123 168
Overført til kapitalkostnader	-18 395 080

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 665 268**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket beertning for kr 133, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 755.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-165 157
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 468
Tek-Norge AS	-7 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-181 625**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-63 199
Drift/vedlikehold VVS	-81 250
Drift/vedlikehold elektro	-48 588
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 335
Drift/vedlikehold brannsikring	-114 851
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 554
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-463 777**

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-617 906
Renovasjonsavgift	-354 577
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-972 483**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-135 269
Andre fyringskostnader	-88 792
SUM ENERGI / FYRING	**-224 061**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 620
Vaktmestertjenester	-129 000
Renhold ved firmaer	-113 130
Andre fremmede tjenester	-45 967
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-133
Andre kontorkostnader	-51
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferdskostnader	-1 923
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-296 770**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 702
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 835
Andre renteinntekter	12 302
SUM FINANSINNTEKTER	**47 839**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-18 395 080
Renter på leverandørgjeld	-87
SUM FINANSKOSTNADER	**-18 395 167**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2023	444 408 916
SUM BYGNINGER	**444 408 916**

Tomten ble kjøpt i 2023.
Gnr.83/bnr.538 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 6499/27028 deler av Petter Møllersvei 14 Garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Peter Møllers Vei G. Se
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Peter Møllers Vei G. Se og utgjør kr 2.537.515 i 2023.

Selskapets andel i Peter Møllers Vei G. Se vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Peter Møllers Vei G. Se er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap

for fjoråret.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader	82 879
Avregningskonto	96 579
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**179 458**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 063 216
Overført	1 091 832
SUM ENERGIAVREGNING	**28 616**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 573 807
Egenkapital fra IN tidligere	38 266 166
Egenkapital fra IN 2024	23 151 800
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**62 991 773**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken		
Renter 31.12: 5,28 , løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2023	-385 175 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	38 266 166	
Nedbetalt i år, IN	23 151 800	
		-323 757 034
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-323 757 034**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	**Første avdrag er 30/10-2028**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2028	
5013		900
6012		1 550
6002		1 600
7004		1 650
7013		1 800
2009		1 850
1005, 1006, 2006		2 000
3006		2 050
2012, 4006		2 100
1007, 1012, 3003		2 150
3012		2 250
2007, 4009, 4012, 6006		2 300
1003, 4013, 5009, 5012		2 350
7006		2 400
6009		2 450
4004		2 500
2002, 7009, 7012		2 550
1002		2 600
4002		2 650
5002		2 700
2003		2 900
7002		3 000
1011		3 100
2010, 2013, 4003		3 150
3013, 5005		3 200
1008, 1010, 2005, 3010, 7007		3 250
2004, 5003		3 300
3005, 4010		3 350
1013, 4005, 6003		3 400
2001		3 450
3004		3 500
5010		3 600
1001, 3001, 5004		3 650

6005, 6010, 6013	3 700
4001	3 750

6004	3 800
7005	3 950
2008	4 150
7001	4 200
7011	4 250
3007	4 350
4007	4 400
2011	4 450
5007	4 500
3011, 6007	4 650
4011	4 750
5011	4 850
4008	4 950
6011	5 000
5008	5 050
6008	5 150
7008	5 350

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundefordringer)

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifikasjon. Vi følger opp alle beløpene etter avtalen vår med selskapet.

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-165 075 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-165 075 000**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	165 075 000
Pantelån	323 757 034
Beregnede IN-forpliktelser	61 417 966
TOTALT	**550 250 000**

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

Bygninger	444 408 916
Tomt	105 841 084
TOTALT	**550 250 000**

Resultatanalyse 2024
Gresshumla Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	18 395 080	18 883 548	488 468	3 %
Innkrevde felleskostnader	3 665 268	3 665 452	184	0 %
Sum driftsinntekter	**22 060 348**	**22 549 000**	**488 652**	**2 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-14 100	-14 000	100	-1 %
Styrehonorar	-100 000	-100 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 755	-10 000	-1 245	12 %
Forretningsførerhonorar	-147 420	-148 000	-580	0 %
Konsulenthonorar	-181 625	-10 000	171 625	-1 716 %
Kontingenter	-18 200	-18 200	0	0 %
Drift og vedlikehold	-463 777	-690 000	-226 223	33 %
Forsikringer	-171 587	-175 000	-3 413	2 %
Kommunale avgifter	-972 483	-1 088 000	-115 517	11 %
Kostnader sameie	-142 882	-450 000	-307 118	68 %
Energi/fyring	-224 061	-300 000	-75 939	25 %
TV-anlegg/bredbånd	-37 377	-30 000	7 377	-25 %
Andre driftskostnader	-296 770	-350 000	-53 230	15 %
Sum driftskostnader	**-2 779 036**	**-3 383 200**	**-604 164**	**18 %**
Driftsresultat før IN	**19 281 312**	**19 165 800**	**-115 512**	**-1 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	23 151 800	0	-23 151 800	100 %
Driftsresultat	**42 433 112**	**19 165 800**	**-23 267 312**	**-121 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	47 839	0	-47 839	100 %
Finanskostnader	-18 395 167	-18 884 000	-488 833	3 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-18 347 328**	**-18 884 000**	**-536 672**	**3 %**
Årsresultat	**24 085 784**	**281 800**	**-23 803 984**	**-8 447 %**



ISO 14001:2015
ISO 9001:2015
ISO 45001:2018

Kundeavtale

LUMON NORGE AS

KUNDEAVTALE/50832308

Selger
Johansen Tony
Hvamsvingen 7
2013 Skjetten
Tony.Johansen@lumon.com
Tlf. 47600193

Kunde
Gresshumla Borettslag

Oslo
gresshumla@styrerommet.no

PRODUKTINNHOLD
Lumon Glazing Retractable (LGR)

PRIS
Balkong 1: **136.522,-**
Balkong 2: **108.466,-**

Prisen inkluderer 25% mva., frakt, produkt og montering.

BETALINGS-VILKÅR
50% ved bestilling
50% etter leveranse og montasje

Faktura kommer på E-post om ikke annet er avtalt. 10 dagers betalingsbetingelser.

LEVERINGSTID
6-7 ukers levering fra bestilling

Bestillingsbekreftelse sendes på epost etter avtalt bestilling. Lumon tar kontakt ca. 7-10 dager i forveien for å avtale dato for montering.

INSTALLASJON
Ved montasje skal balkongen være helt ryddet for at våre montører skal kunne utføre monteringen. Kunden er ansvarlig for at det finnes en sikker vei gjennom leiligheten til balkongen.

ANNET
Inkl. montering

VEDLEGG
Vedlegg 1 – Åpningsretninger
Vedlegg 2 – Ordreinnhold / Ordre nr.
Vedlegg 3 – Spesielle betingelser under bestilling av innglassing
Vedlegg 4 – Garantivilkår
Vedlegg 5 – Øvrig vilkår

Med vennlig hilsen

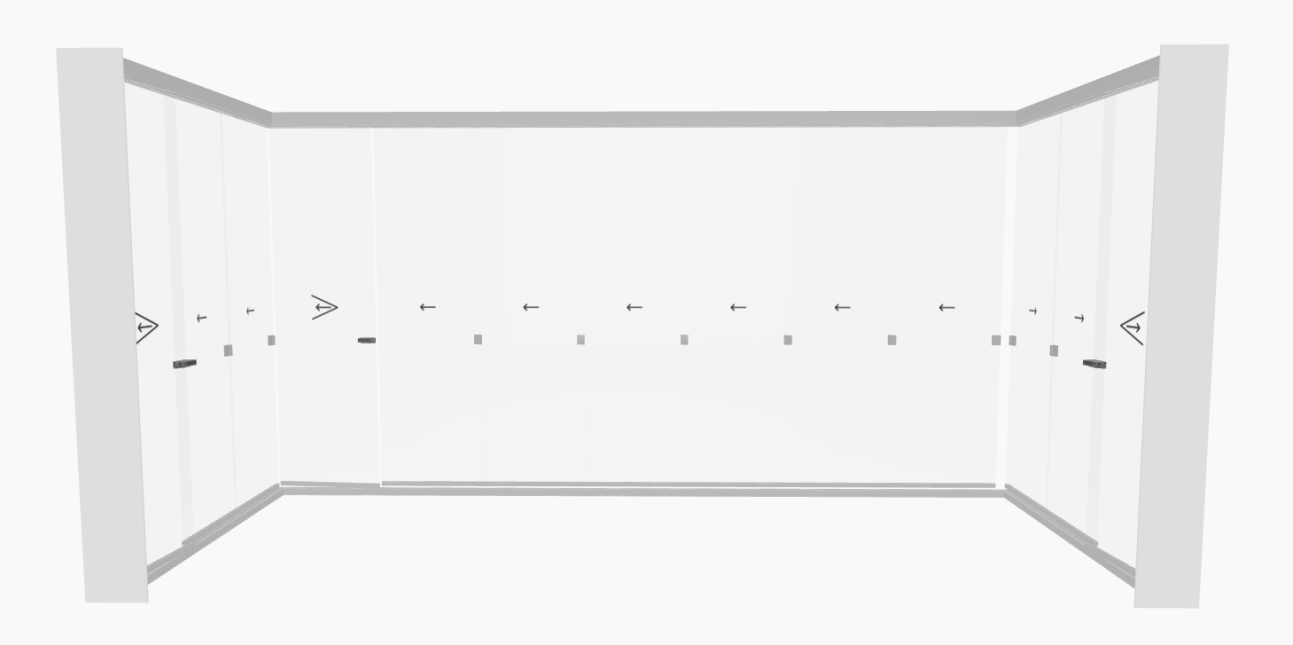
LUMON NORGE AS

Tony Johansen
Tlf.
Tony.Johansen@lumon.com

VEDLEGG 1 - ÅPNINGSRETNINGER / 50832308

Bildene nedenfor viser en beskrivelse av balkongen din.
På hvert glass ser du en pil som peker i den retningen balkongglasset åpnes. På glasset helt i enden ser du også et ulikhetstegn (<) på begge sider av pilen, som betyr at dette er åpningsglasset. Glasset åpnes dermed ved at det foldes inn mot balkongen, og de gjenværende glassene på den siden skyves mot åpningen og deretter foldet innover på balkongen din.

Om du har bestilt solskjerming for glassene dine vil du se antall og plassering for dem på bildene nedenfor.



Lumon Norge As
Kjellstadveien 5
3402 Lier
Tlf. 22 32 33 88

Johansen Tony

Tony.Johansen@lumon.com

VEDLEGG 2 - ORDREINNHOLD / 50832308

Lumon Glazing Retractable:

- Balkonginnglassing uten vertikal utforming, åpnes fra innsiden. Polyester pulverlakkert aluminium profiler.
- Den teleskopiske profilen dekker skjevheter og forsegler øvreprofil og taket
- Glassenes bredde og størrelse
- 10mm herdet sikkerhetsglass, farge: Klar (OF88)
- Robust konstruksjon. Øvre og nedre profiler i aluminium muliggjør langvaring anvendelse og motstår mye vind.
- Solgardiner: Nei

Øvre profil farge RAL9006 ☐

Nedre profil farge RAL9006 ☐

Installasjon

- Produktet festes til omkringliggende strukturer i.h.t. Lumons anbefalinger.
- Av sikkerhetsmessige årsaker kan installatøren montere en krok i taket for å sikre en sikkerhetsline. Hullet etter kroken blir plugget igjen.
- Ved montering av innglassing trenger installatøren tilgang til bolig.

Kvalitetskontroll og verifisering

- ISO9001-2007 sertifisert kvalitetssystem
- ISO 14001 Environmental Management Systems
- OHSAS 18001 Occupational Health and Safety Management System
- CE- sertifisert produkt

Tilgjengelighet reservedeler

Lumon er forpliktet til å sørge for produktenes brukervennlighet i mange år fremover. For alle Lumons innglassinger og plisségardiner garanterer vi full tilgjengelighet for reservedeler i 10 år fra den opprinnelige kjøpsdatoen. I tillegg vil funksjonelle og sikkerhetsrelaterte komponenter for Lumons innglassing være tilgjengelige i 20 år, dog kun i èn farge. For andre produkter kjøpt fra Lumon garanterer vi full tilgjengelighet av reservedeler i garantiperioden.

Rengjøring og vedlikehold av Lumon balkonginglassing
Balkongglassene rengjøres enkelt med vann og vaskemiddel. For smøring av aluminiumsprofilene er det mulig å bruke vanlig silikonspray og silikonolje. Vi anbefaler å rengjøre profilene og delene først og smøre systemet en eller to ganger i året, slik at glassene glir jevnt. Ikke bruk andre smøremidler eller fett, for eksempel vaselin eller olje. Disse tiltrekker seg ofte skitt som kan skade hjulene på systemet.

Lumon Norge As
Kjellstadveien 5
3402 Lier
Tlf. 22 32 33 88

Johansen Tony

Tony.Johansen@lumon.com

VEDLEGG 3 – SPESIELLE BETINGELSER UNDER BESTILLING AV INNGLASSING

- Nøyaktig leveringsinnhold for produktet angis på produktkortet. Dersom det er foretatt endringer i produktkortet, må kunde rapportere feilen skriftlig innen syv (7) dager etter mottatt produktkort.
- Innglassingens mål og plassering oppgis fra sokkelens bilde som medfølger denne avtalen. Kunden har ansvar for at grunnstruktur og sokkel er klart før montering.
- Ved behov må det påregnes at det festes en krok i taket for sikkerhetslinjen til montøren.
- Innglassingen er ikke helt tett fordi luften skal kunne sirkulere.
- Det må påregnes at det kan komme noe vann på balkong eller terrasse. På enkelte balkonger er det store skjevheter i konstruksjonene, som igjen vil kunne føre til synlig retting av profiler. Fugene i hjørnene i rekkverksglass kan ha 5-10 mm åpninger, likeså kan det finnes 10-50 mm åpninger i fugen mellom rekkverk og bygningens vegg. Kunde godkjenner ovennevnte spesielle betingelser om innglassing og montering ved signering av denne avtale.

VEDLEGG 4 – GARANTIVILKÅR

Garantiens innhold:
Lumon Norge AS eller forhandleren har ansvar for at montering av innglassing er utført iht avtale og at god norsk byggeskikk er fulgt. For de monterte innglassingene gjelder garantien for reparasjoner av de reklamasjoner som avhenger på råmateriale og fabrikasjonsfeil. Garantien gjelder for nødvendige reparasjoner inklusive materialer.

Garantiens forutsetninger:
Garantien forutsetter at kjøper og selger har godkjent leveransen. Dersom kjøper ikke er tilstede under montering, og ikke har reklamert innen syv (7) dager etter dagen for montasje, anses monteringen som godkjent og garantitiden er påbegynt.

Garanti
Det gis følgende garantier:

- Fem (5) års garanti på materialer (innglassing og takkonstruksjoner).
- To (2) års garanti på montering.
- To (2) års garanti på solgardiner.
- Reservedeler leveres i ti (10) år etter at produksjon av produktet er avsluttet

Fullstendige garantivilkår kan leses på www.lumon.no og kan også sendes på etterspørsel.

Garantiens restriksjoner - garantien gjelder ikke:
- Rengjøring av innglassing etter at den er installert og tatt i bruk.
- Tilgrising av innglassingen fra omkringliggende bygningsdeler.
- Feilaktig bruk som forårsaker skade.
- Justeringer, reparasjoner og bytte av reservedeler som beror på normal slitasje, kundens eller beboers uaktsomme bruk eller at bruksanvisningen ikke har blitt fulgt.
- Skader som har oppstått gjennom at bygningen har satt seg, større kraft enn normalt belaster innglassingen, plutselig uventet hendelse eller naturkatastrofe.
- Forandringer, reparasjoner eller demontering gjort uten godkjenning av produsent eller forhandler.
- Solgardiner og annet ekstra tilbehør som ikke er produsert av Lumon. Heller ikke for andre separate kompletterende konstruksjoner.
- Ulike mønstre som eventuelt kan synes i overflaten på det herdede glasset.
- Ingen dekaler må limes på herdet sikkerhetsglass. Dersom dekaler limes på glasset i etterkant, tar Lumon Norge AS intet ansvar for skader eller kostnader forårsaket ved at balkongglass knuser eller faller ned.
- Produkter som er levert, men ikke produsert av Lumon Norge AS

Herdet glass er produsert i samsvar med EN12150-1 EN 572-8

Lumon Norge As
Kjellstadveien 5
3402 Lier
Tlf. 22 32 33 88

Johansen Tony

Tony.Johansen@lumon.com

Informasjon om vår balkonginnglassing:

- Krever byggetillatelse.
- Ved montering skal balkongen være tom.
- Lumon tetter ikke deler av balkong som ikke er en del av selve innglassingen. Slikt arbeid må avtales på forhånd og inngå i kontrakten.
- I tilfeller hvor gummitetting treffer andre konstruksjoner som ikke er rette, vil det kunne komme inn vann, snø, støv eller andre partikler.
- I og med at transport av glass skjer gjennom boligen, vær vennlig å ta bort tepper, matter o.l. og sørg for å beskytte sensitive gulv.
- Balkongen regnes fortsatt som et uterom og ikke som en del av innearealet
- Den har heller ikke de samme egenskapene som et normalt oppvarmet rom.
- Balkonginnglassingen er ikke 100 % vanntett
- Etter montering grovrydder montøren, finrydding og vask av glass er ikke inkludert

Fordeler med vår innglassing:

- Har CE-merke (sikkerhetstestet produkt).
- Reduserer trekk fra balkongdør og glass.
- Enkel å rengjøre på utsiden fordi glassene foldes inn på balkongen.
- Reduserer vind, regn, snø og annet uvelkomment materiale.
- Støyreduserende.
- Balkongens brukstid forlenges.
- Utemøbler kan oppbevares på balkongen hele året.

VEDLEGG 5 – ØVRIGE VILKÅR

Vedlikehold og beskyttelse av objektet
Det er leverandøren ansvar at montørene fjerner emballasje, forpakninger etc. Kunden ser til at mindre partikler fjernes og har ansvar for rengjøringen (montør har ansvar for grovrengjøring). Dersom monteringsarbeidet krever at montørene går gjennom kundens leilighet har de krav på å gå gjennom med skoene på. Ved behov må kunden beskytte/ dekke til gulvet i leiligheten.

Kundens ansvar før levering
Dersom montering av innglassing krever grunnarbeid, gulv/sokkel eller annet byggearbeid, er det kundens ansvar at dette utføres ihht avtale, og at arbeidet er ferdig senest til avtalt monteringsdato. Kunde sørger for at monteringsområdet er lett tilgjengelig, og at balkongen er tømt/ryddet. Kunde sørger også for at det er strøm tilgjengelig for montering. Kunde har ansvar for at alle tillatelser er tilstede før den aktuelle monteringsdagen.

Forsinkelse fra leverandøren
Hvis leveransen er forsinket av årsaker som skyldes leverandøren har kunden rett til en standarderstatning. I den første forsinkelsesmåneden er erstatningen 0,5% av kjøpsprisen som tilsvarer det forsinkede arbeidet, og deretter 1% av den del av kjøpsprisen som motsvarer for hver påbegynte forsinkelsesuke. Standarderstatningens maksimumsbeløp er 10% av den del av kjøpsprisen som tilsvarer den forsinkede leveringen. Forsinkelsestiden starter dersom monteringsarbeidet, med unntak av eventuelle småting, ikke er utført innen kundeløftedatoens siste arbeidsdag. Om leveransen er forsinket av årsaker som er forårsaket av leverandør, og leverandør presenterer ny monteringstid som ikke passer for kunde, anses forsinkelsen avsluttet når ny monteringstiden starter.

Kundens rett til å holde igjen betaling
Kunden har rett til å holde igjen betaling dersom leveransen er forsinket eller feil. Det beløpet som holdes igjen får ikke overstige den del av kjøpesummen som forsinkelsen gjelder.

Kundens forsinkelse
Dersom leveransen eller monteringen ikke kan utføres og forsinkes av årsaker forårsaket av kunde eller avviker fra normal betalingstid, har Lumon Norge AS rett til å fakturere

kjøpsprisen med fratrekk av montasjekostnaden. Dette forutsetter imidlertid at produktet er produsert. Dersom kundens forsinkelse forårsaker leverandøren ekstra kostnader (f.eks. omorganisering av monteringsdato/tid, ekstra transportkostnader el.l) er kunden ansvarlig for å erstatte disse ekstrakostnadene. Dersom leveransen forsinkes av grunner kunden kan redegjøre for anses kundens forsinkelse avsluttet når årsaken er redegjort for, selv om leverandøren umiddelbart kan arrangere monteringen.

Tvister
Om tvister ihht denne avtale ikke kan løses gjennom forhandlinger mellom partene avgjøres handelen i tingretten tilknyttet adresse.

Allmenne avtalevilkår for arbeid i byggebransjen gjelder. Om ikke annet avtales i denne avtalen legges kjøpsloven til grunn.

Att.: Gresshumla Borettslag
Børsteveien 3-23
0585 Oslo

Stokke 18.12.2024

Estimert tilbud på innglassing

Vi takker for henvendelsen og vi sender herved over et estimert tilbud på innglassing.
Glass innbyr til økt bruk av uteplassen da det gir en utmerket beskyttelse mot vind, støv og regn samtidig som det senker støynivået.

Prisene i tilbudet omtaler prosjektpriser og forutsetter samlet bestilling av minst 30 lm.

Balkong 1 **Innglassing 10mm**
10mm klart herdet glass fra gulv til tak, vinterlister, glassledere, Ral 9005
Gummilist mot gulv.

Pris ferdig montert inkl mva **kr 181.900,-**

Balkong 2 **Innglassing 10mm**
10mm klart herdet glass fra gulv til tak, vinterlister, glassledere, Ral 9005
Gummilist mot gulv.

Pris ferdig montert inkl mva **kr 115.600,-**

Balkong 3 **Innglassing 10mm**
10mm klart herdet glass fra gulv til tak, vinterlister, glassledere, Ral 9005
Gummilist mot gulv.

Pris ferdig montert inkl mva **kr 138.500,-**

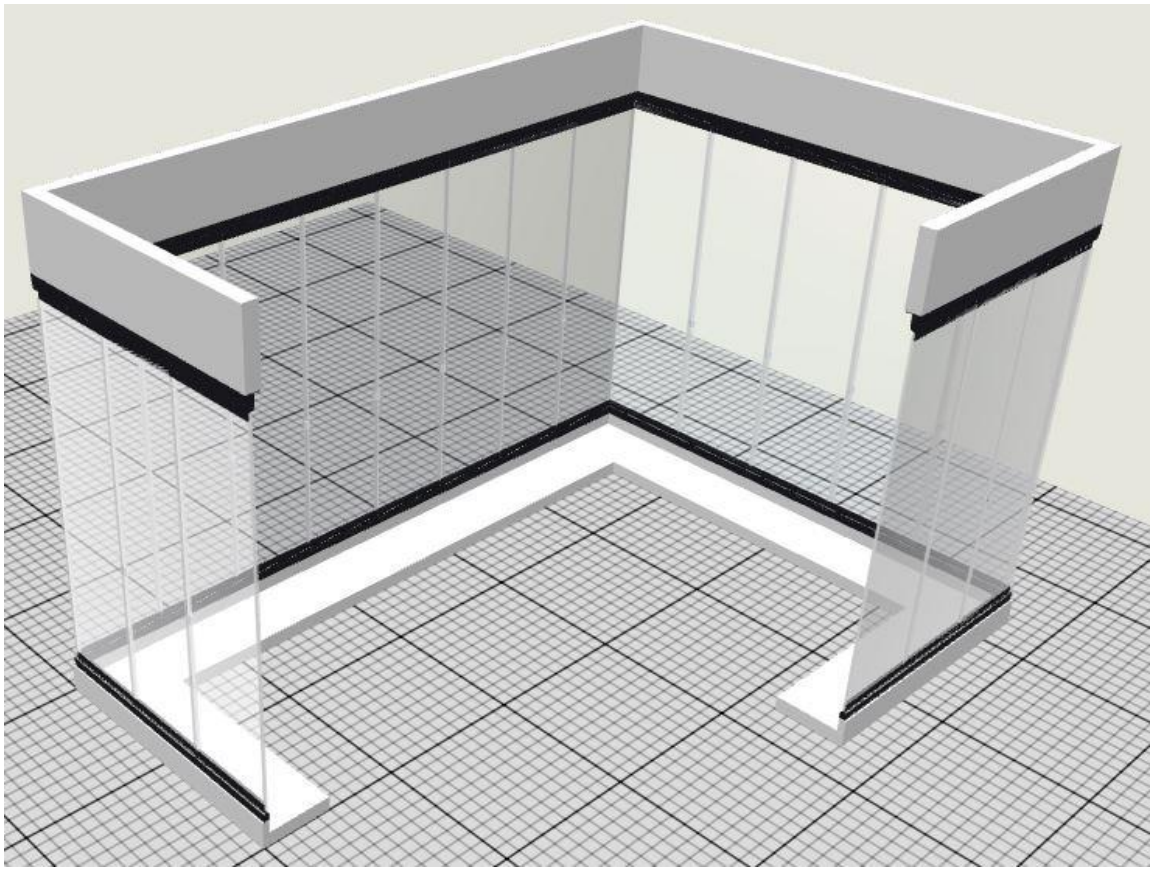
Balkong 4 **Innglassing 10mm**
10mm klart herdet glass fra gulv til tak, vinterlister, glassledere, Ral 9005
Gummilist mot gulv.

Pris ferdig montert inkl mva **kr 165.100,-**

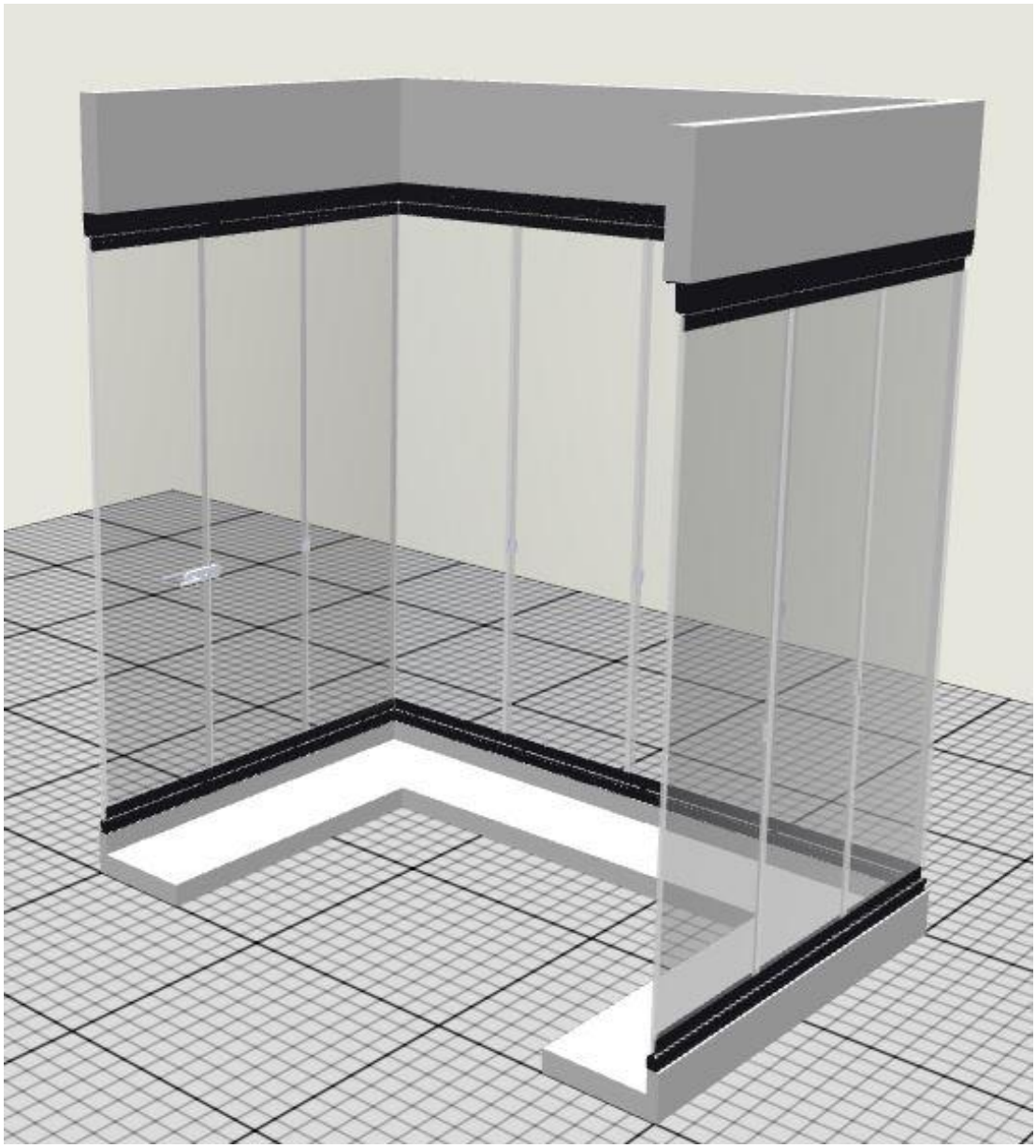
Pr.stk. **Solgardin for foldeglass**
Plissègardiner montert på innsiden av glassene, 1 solgardin pr glass.
Grå eller hvit utførelse.
(pris i forbindelse med bestilling av innglassing)

Pris pr stk, montert inkl mva **kr 3.150,-**

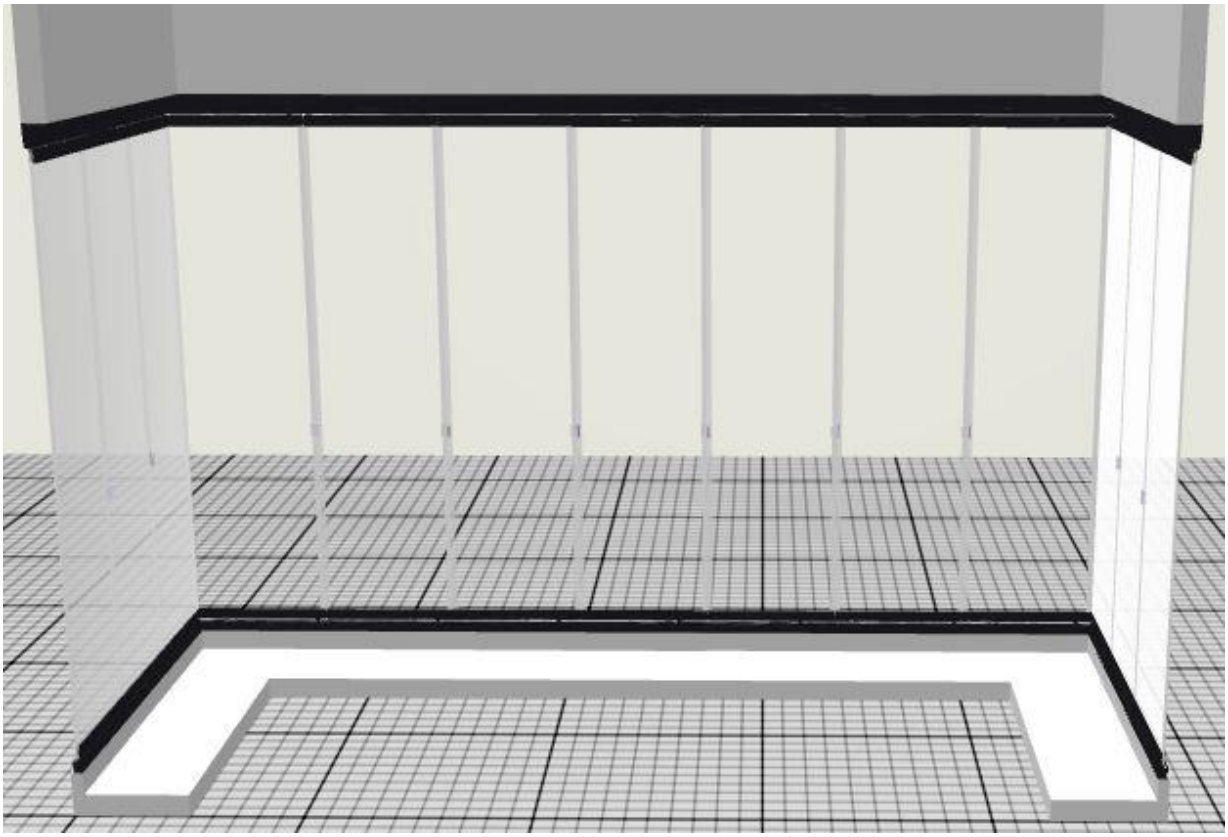
Balkong 1
Side 1: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot venstre/fasade)
Side 2: 5200mm (8 stk glass med åpningsrettning mot venstre)
Side 3: 3600mm (5 stk glass med åpningsrettning mot høyre)
Side 4: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot høyre/fasade)
Høyde: 2750mm



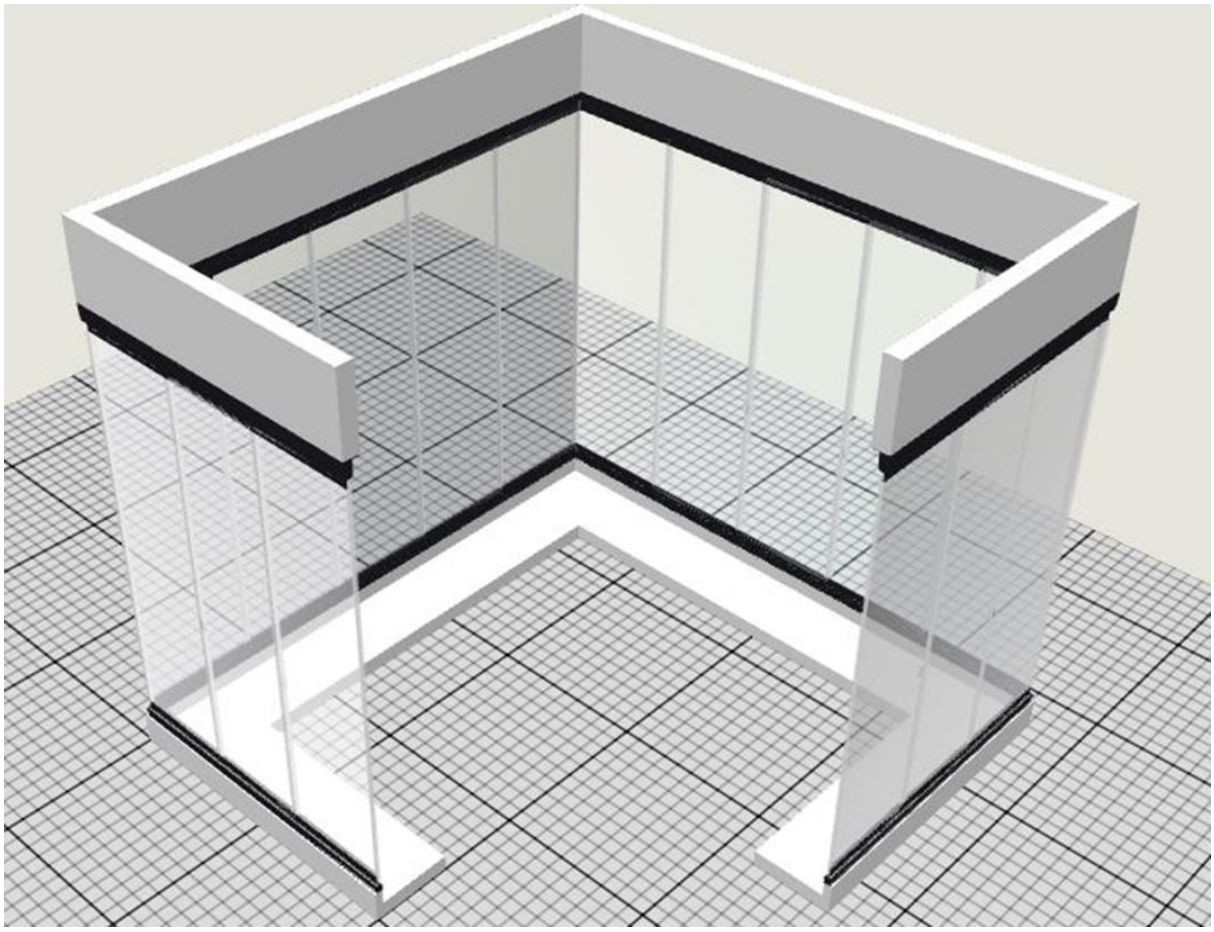
Balkong 2
Side 1: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot venstre/fasade, 2-sidig håndtak for tilgang fra del av balkong uten innglassing)
Side 2: 2900mm (4 stk glass med åpningsrettning mot høyre)
Side 3: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot høyre/fasade)
Høyde: 2750mm



Balkong 3
Side 1: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot venstre/fasade)
Side 2: 4650mm (7 stk glass med åpningsrettning mot venstre)
Side 3: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot høyre/fasade)
Høyde: 2750mm



Balkong 4
Side 1: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot venstre/fasade)
Side 2: 3600mm (5 stk glass med åpningsretting mot venstre)
Side 3: 3600mm (5 stk glass med åpningsretting mot høyre)
Side 4: 1900mm (3 stk glass med åpningsretting mot høyre/fasade)
Høyde: 2750mm



Prisen er ferdig montert. Farge RAL 9005 og leveringstiden er ca 8-15 uker.
Prisen forutsetter fri tilgang til terrasse/balkong i monteringsperioden. Tilbudet varer i 30 dager.
Alle bestillinger skal bekreftes skriftlig pr e-post og ikke pr sms. Bestillinger av produkter som produseres på mål kan ikke kanselleres etter at produsenten har startet produksjon og etter 3 dager er dette ikke lenger mulig, ved en eventuell avbestilling etter denne tidsfrist, vil 60% av avtalesum belastes kunde.
Selskapet fakturerer 75% av avtalesummen når varene ankommer lager og montasjedato er avtalt, montasjen starter først når summen er registrert innbetalt. Faktura kommer på e-post om ikke annet er avtalt.
Vi håper dette tilbudet er av interesse og ser frem til å høre fra deg.

Mvh
Ola Nilsson
NordPett Glass AS

Vedtekter

for Gresshumla borettslag org nr. 930 810 517

vedtatt i stiftelsesmøte 04.01.2023.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 16.03.2024 og 7.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering
(1) Gresshumla 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.

(2) Borettslaget har felles garasjeanlegg på gnr. 83 bnr. 535 sammen med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren Botaniske. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 83 bnr. 94 sammen med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren Botaniske. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én 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) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(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 kapittel 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) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.
En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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) Noen andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i felles anleggseiendom på gnr. 83 bnr. 535. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Parkeringsplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes innad i Løren botaniske. Parkeringsplassene kan leies ut innad i Løren botaniske.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget, eller innad i Løren botaniske. Dersom det finnes usolgte parkeringsplasser i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Peter Møllers vei 8-14 AS også selge parkeringsplassene til andre enn beboere i prosjektet, og har herunder rett til å tinglyse slike bruksretter.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading.
(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til ekstra boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget.

(10) Sykler kan parkeres i egne sykkelrom i garasjekjeller på gnr. 83 og bnr. 535 eller på utomhuseiendommen på gnr. 83 og bnr. 94.

Hobbyrom som ligger i garasjekjeller kan benyttes i henhold til gjeldende retningslinjer.

(11) 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) 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.

(2) 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 skriftlige 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. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon 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 veranda, balkong 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 insekter 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 vært utført av den forrige andelseieren.

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) 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.

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) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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 i borettslaget
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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt 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 styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

(1) Det tillates kameraovervåking i borettslagets kjeller.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS BBL, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 GRESSHUMLA BORETTSLAG

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER, SPORTSBODER OG PARSELLHAGER

à jour pr: 18.10.23

Hus 3

OBOS Leil.nr.	Andelsnr.	Bruksrett til garasjeplassnr.	Type	El-lader	Omsettelig plass	Bruksrett til bodnr.	Merknad
1001	1	-	-	-	-	B128+B127	Bod under Hus 2
1002	2	-	-	-	-	B058	Bod under Hus 1
1003	3	-	-	-	-	B175	
1004	4	55	-	-	Ja	B174	
1005	5	-	-	-	-	B177	
1006	6	-	-	-	-	B201	
1007	7	-	-	-	-	B176	
2001	8	-	-	-	-	B178	
2002	9	-	-	-	-	B179	
2003	10	-	-	-	-	B189	
2004	11	54	-	-	Ja	B180	
2005	12	49	-	-	Ja	B198	
2006	13	-	-	-	-	B202	
2007	14	57	-	EL	Ja	B200	
3001	15	-	-	-	-	B181	
3002	16	-	-	-	-	B211	
3003	17	-	-	-	-	B210	
3004	18	-	-	-	-	B212	
3005	19	-	-	-	-	B195	
3006	20	-	-	-	-	B199	
3007	21	56	-	EL	Ja	B196	
4001	22	50	-	EL	Ja	B059	Bod under Hus 1
4002	23	-	-	-	-	B208	
4003	24	-	-	-	-	B207	
4004	25	52	-	-	Ja	B182	
4005	26	-	-	-	-	B197	
4006	27	-	-	-	-	B184	
4007	28	44	-	EL	Ja	B185	
5001	29	53	-	EL	Ja	B188	
5002	30	-	-	-	-	B206	
5003	31	-	-	-	-	B061+B062	Bod under Hus 1
5004	32	48	-	-	Ja	B125	Bod under Hus 2
5005	33	-	-	-	-	B186	
5006	34	-	-	-	-	B209	
5007	35	45	HC	EL	Ja	B187	

6001	36	47	-	-	Ja	B064	Bod under Hus 1
6002	37	-	-	-	-	B063	Bod under Hus 1
6003	38	-	-	-	-	B192	
6004	39	46	-	-	Ja	B205	
6005	40	43	-	-	Ja	B191	
6006	41	-	-	-	-	B183	
6007	42	42	-	-	Ja	B190	
7001	43	-	-	-	-	B065+B060	Bod under Hus 1
7002	44	-	-	-	-	B066	Bod under Hus 1
7003	45	-	-	-	-	B126	Bod under Hus 2
7004	46	51	-	EL	Ja	B194	
7005	47	-	-	-	-	B193	
7006	48	-	-	-	-	B204	
7007	49	41	-	El	Ja	B203	

Hus 4

OBOS Leil.nr.	Andelsnr.	Bruksrett til garasjeplassnr.	Type	El-lader	Omsettelig plass	Bruksrett til bodnr.	Merknad
1008	50	-	-	-	-	B244	
1009	51	-	-	-	-	B253	
1010	52	-	-	-	-	B243	
1011	53	113	-	El	Ja	B219	
1012	54	-	-	-	-	B252	
1013	55	-	-	-	-	B223	
2008	56	-	-	-	-	B241	
2009	57	-	-	-	-	B254	
2010	58	69	-	El	Ja	B242	
2011	59	-	-	-	-	B229	
2012	60	-	-	-	-	B225	
2013	61	-	-	-	-	B228	
3008	62	71	-	-	Ja	B255	
3009	63	-	-	-	-	B250	
3010	64	72	-	-	Ja	B240	
3011	65	112	-	-	Ja	B227	
3012	66	-	-	-	-	B226	
3013	67	-	-	-	-	B224	
4008	68	-	-	-	-	B238	
4009	69	-	-	-	-	B249	
4010	70	73	-	-	Ja	B213	
4011	71	81	-	El	Ja	B232	
4012	72	-	-	-	-	B245	
4013	73	-	-	-	-	B230	
5008	74	70	-	El	Ja	B239	
5009	75	-	-	-	-	B248	
5010	76	-	-	-	-	B237	
5011	77	80	-	El	Ja	B231	
5012	78	-	-	-	-	B221	
5013	79	79	-	-	Ja	B217	
6008	80	74	-	El	Ja	B214	
6009	81	-	-	-	-	B247	
6010	82	76	-	-	Ja	B236	
6011	83	78	-	-	Ja	B216	
6012	84	-	-	-	-	B220	
6013	85	-	-	-	-	B218	
7008	86	75	-	El	Ja	B215	
7009	87	-	-	-	-	B246	
7010	88	83	-	El	Ja	B235	
7011	89	115	-	El	Ja	B222	
7012	90	-	-	-	-	B233	
7013	91	114	-	-	Ja	B234	

Innstilles for 2 år:

Tesfay Teame – Børsteveien 21

Jeg bor i Børsteveien 21 sammen med to ungdommer og jobber med strategi og digitalisering i Bærum kommune. Jeg har vært medlem av valgkomiteen i ca. 2 år og er opptatt av et godt og harmonisk bomiljø.

Innstilles for 2 år:

Hussein Abdi Deria Elmi – Børsteveien 5

Jeg er utdannet ingeniør innen to disipliner og har en mastergrad i ledelse. Jeg jobber som prosjekt- og byggeleder i et konsulentfirma. Jeg bor i hus 4 sammen med kone og barn, og har brukt min kompetanse til å følge opp arbeid mot Veidekke og OBOS.

Innstilles for 1 år:

Karl André Bertheussen – Børsteveien 23

Jeg bor i hus 3 sammen med min mann og vår katt. Jeg sitter i styret for Paulikor og har tidligere vært styremedlem i Oslo Domkirkes Guttekor og Sameiet Vidarsgate 4. Til daglig jobber jeg som avdelingsleder for Aktivitetsskolen ved Rommen skole i Oslo.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.25
Selskapsnummer: 759 **Selskapsnavn:** GRESSHUMLA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Maria Landh leder møtet

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Marlen Holden signerer protokollen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innglassing av balkonger

Generalforsamlingen har en interesse for innglassing av balkong og stemmer for å ta saken videre og ber styret utrede totalkostnad per andel, inkludert kostnad for søknad til kommunen, samt hvordan mulig løsning kan se ut visuelt.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring husordensregler §2 - Støyende oppussingsarbeid

Styrets innstilling til forslag om endring i husordensregel § 2 godkjennes i sin helhet.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedtektsendring §4-3 - Bygningsmessige endringer

Styrets innstilling til forslag om vedtektsendring for 4-3 godkjennes i sin helhet

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring husordensregler §3 - Regulering av utelys, med særlig fokus på julebelysning

Styrets innstilling til forslag om endring i husordensregel §3 godkjennes i sin helhet

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Maria Camilla Landh

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Hussein Abdi Deria Elmi
- [ ] Tesfay Teame

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

- [ ] Karl Andre Bertheussen

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Hussein Abdi Deria Elmi

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Maria Camilla Landh

Sak 12 Valgkomite

Medlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Azemira Feraget
- [ ] Marlen Holden

**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 GRESSHUMLA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 930810517
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

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:**
> Maria Landh leder møtet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marlen Holden signerer protokollen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000

Styret foreslår et honorar på 200 000 kroner for perioden. Dette beløpet godtgjør styrearbeidet som utføres for alle 91 andeler i borettslaget og ligger godt innenfor gjennomsnittet for styrehonorar i Oslo, ifølge Obos' råd og anbefaling. Det må også påpekes at økningen fra 100 000 til 200 000 skyldes at forrige periode kun var fra oktober til mai, altså et halvt år, mens det nåværende forslaget til styrehonorar gjelder for et helt år. I praksis medfører dette derfor ingen reell økning i honoraret.

Begrunnelsen for honoraret er det arbeidet som er lagt ned, samt pågående oppgaver (ikke uttømmende):

Oppfølging av mistillitsforslag
Vi arbeider fortsatt med oppfølging av saken som oppstod i fjor, og som dessverre ikke er avsluttet. Dette har krevd mye tid og ressurser fra styrets side.

1-årsbefaringer
Vi har hatt en grundig oppfølging av ettårsbefaringene for både bygningsmassen, uteområdene og garasjeanlegget. I forkant engasjerte styret en uavhengig takstmann som gjennomgikk alle relevante punkter før den formelle ettårsbefaringen. Dette ga oss et godt grunnlag for å kreve nødvendige utbedringer fra utbygger. I tillegg har vi fortløpende meldt inn feil og mangler i Rubus – et arbeid som fortsatt pågår. Dette innebærer tett dialog med leverandører og håndverkere.

Koordinering av serviceavtaler og utbedringer
Styret følger jevnlig opp serviceavtaler med ulike leverandører for å sikre at vedlikehold og tjenester blir levert som avtalt. Ved behov for utbedringer eller ekstraordinært vedlikehold, blir dette meldt inn og fulgt opp så raskt som mulig. Styret prioriterer tiltak basert på alvorlighetsgrad, kostnader og praktisk gjennomførbarhet, og sørger for at nødvendige tiltak gjennomføres i samarbeid med aktuelle fagpersoner og leverandører.

Sikkerhet og forebyggende tiltak
Det siste året har dessverre vært preget av flere innbrudd og innbruddsforsøk. Styret har derfor hatt et omfattende arbeid med å følge opp og håndtere skader og andre konsekvenser av disse hendelsene. Parallelt har styret jobbet aktivt med forebyggende tiltak, blant annet installasjon av dørpumper og kameraovervåkning i bodområdene. Prosessen med kameraovervåkning har vært tidkrevende, spesielt på grunn av forsinkelser fra leverandører og behovet for å rydde opp etter forrige tilbudsrunde.

Tilgjengelighet og kommunikasjon
Styret har prioritert å være tilgjengelige for beboerne og har besvart henvendelser både på e-post og via Vibbo på en tilfredsstillende måte. Dette er et arbeid vi vil fortsette med i samme omfang fremover. Det har vært høy aktivitet på dette området, særlig i forbindelse med flere ekstraordinære hendelser (ulykker, innbrudd, fugler

etc.) i og rundt borettslaget vårt, spesielt i høst. Det samme gjelder kommunikasjonen mellom de ulike styrene i Løren Botaniske.

Utredning av innglassing av balkonger
Styret har, etter henvendelser fra beboere, utredet muligheten for innglassing av balkonger. I den forbindelse har vi innhentet tilbud fra flere leverandører og gjennomført befaringer med disse. Vi har også hatt tett dialog med de beboerne som har uttrykt ønske om innglassing.

Styrehonoraret er en kompensasjon for innsatsen som er lagt ned for å ivareta borettslagets drift, vedlikehold og sikkerhet. Vi håper på forståelse for at dette er et nødvendig tiltak for å sikre god oppfølging også i tiden fremover.

Vi takker for samarbeidet og tilliten, og ønsker å fortsette arbeidet med å gjøre borettslaget til et trygt og velfungerende hjem for alle.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innglassing av balkonger

Styret har mottatt henvendelser vedrørende innglassing av balkonger i borettslaget. Det fremmes av beboer at innglassing av balkonger kan gi flere fordeler, blant annet økt bokomfort, bedre støydemping, beskyttelse mot vær og vind, samt potensielt økt verdi på leilighetene.

Forslag fra beboer:

1. Styret presenterer løsningene som ble foreslått av to forskjellige leverandører (Lumon Norge AS og NordPett Glass AS).

2. Styret opplyser at kostnaden knyttet til søknad til kommunen fortsatt er uklar. For å sette prosessen i gang, er det nødvendig å få en oversikt over hvor mange som er interesserte i å delta i prosjektet.

3. Generalforsamlingen stemmer over interessen – foreløpig med tanke på kostnadene for selve innglassingen, slik de er oppgitt av leverandørene, samt muligheten for å investere i kommunens søknad.

Styrets innstilling
1. Styret henviser til vedlagte tilbud fra NordPett og Lumon. Oppsummert viser tilbudene:

- Tilbud fra Lumon per balkong: Fra kr 108.466 / kr 136.522 (avhengig av type balkong).

- Tilbud fra Nordpett per balkong: Fra kr 115.600kr / kr 181.900 (avhengig av type balkong).

Tilbudene er kun et estimat. I tillegg kommer kostnad for søknad til kommunen samt byggeledelse.

2. Styret har per dags dato ikke informasjon om hva søknadsprosessen til kommunen kan komme til å koste. Hvis det er flertall for å undersøke saken videre så kommer styret tilbake med et kostnadsestimat.

3. Generalforsamlingen ønskes tas stilling til om interesse finnes for at styret skal ta saken videre og utrede totalkostnad per andel, inkludert kostnad for søknad til kommunen, samt hvordan mulig løsning kan se ut visuelt.

Styret innstilling i saken er at det ikke er ønskelig å gjøre endringer på fasaden i løpet av nybyggarantien da dette kan påvirke potensielle garantisaker fremover. Styret ønsker at saken tas opp på nytt hvis ønskelig etter nybyggarantien er gått ut. Grunnet at ikke alle balkonger er plassert over hverandre i tillegg til markterasser så er løsningsvalg ikke helt hensiktsmessige i forhold til design og funksjon. Dette er ytterliggere en grunn til at styret ikke ønsker ta saken videre per dags dato.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **39**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Endring husordensregler §2 - Støyende oppussingsarbeid

Styret ser behov for å innføre strengere og tydeligere husordensregler i forbindelse med støyende oppussingsarbeid. Under «§ 2 Ro» finner dere det aktuelle avsnittet, der ordlyden i setningen «Hamring, boring...» ønskes endret. Vi foreslår nå å spesifisere at slike arbeider kun kan utføres mellom kl. 07:00 og 19:00 på hverdager og lørdager. Den eneste endringen i teksten er innføringen av konkrete klokkeslett. Se endring i *kursiv*.

Styrets innstilling
Forslag til ny ordlyd:

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må kun utføres mellom kl. 07:00 og 19:00 på hverdager og lørdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling til forslag om endring i husordensregel § 2 godkjennes i sin helhet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Vedtektsendring §4-3 - Bygningsmessige endringer

Styret har sett et behov for strengere og tydeligere vedtekter for gjennomføring av bygningsmessige endringer, for å ivareta borettslagets felles interesser. Forslaget er identisk med det som ble fremlagt på forrige årsmøte, men basert på tilbakemeldinger ønsker styret å nyansere innholdet. I dette forslaget har styret presisert begrepet «bygningsmessige arbeider» for å tydeliggjøre hvor grensen går mellom søknadspliktige og ikke-søknadspliktige endringer. Se ny endring i *kursiv* (gjeldende vedtekter ligger vedlagt for sammenligning).

Forslag til ny vedtekt for 4-3:

4-3 Bygningsmessige arbeider

Med bygningsmessige arbeider menes:

· *Strukturelle endringer av bærende vegger, tak, gulv eller søyler.*

· *Tekniske installasjoner, som endringer i ventilasjon, elektrisk anlegg og vann- og avløpssystemer.*

· *Bruksendring, for eksempel endring av bygningens formål.*

(1) For oppstart av bygningsmessige arbeider (endringer) gjelder følgende:

· Søknad skal sendes til styret i borettslaget for godkjenning før oppstart av tiltak.

· Søknaden skal inneholde tegning før og etter tenkt tiltak, beskrivelse av tiltaket, ev. godkjenning fra Plan- og bygningsetaten der det er nødvendig (listen er ikke uttømmende og avhenger av tiltakets karakter).

· Ved utvendige tiltak skal nabovarsel fremlegges for berørte naboer i borettslaget. Merknader fra naboer sendes styret. Berørte naboer omfatter minst tilgrensende leiligheter til siden, over og under.

· Ved utvendige tiltak skal det tas hensyn til solforhold, støy, avstand til nabo, mulighet for usjenert uteplass for naboene etc. (listen er ikke uttømmende). Tiltaket tilpasses den øvrige bebyggelsen i størrelse/volum, farge og materialbruk.

· Det er en uttrykkelig betingelse at tiltaket ikke skal påføre borettslaget utgifter, verken under oppføring eller etter ferdigstillelse. Eventuelle merutgifter tiltaket påfører borettslaget i forbindelse med vedlikehold av fellesarealer, belastes den som til enhver tid er andelseier i den aktuelle leiligheten.

· Andelshaver er ansvarlig for enhver skade som skyldes tiltaket, både under oppføring og i ettertid. Erstatningsansvaret gjelder også for fellesareal som i utgangspunktet faller under borettslagets vedlikeholdsplikt.

· Det er en forutsetning at tiltaket vedlikeholdes av andelseier, både innvendig og utvendig.

· Arbeidet skal utføres fagmessig og av kvalifiserte håndverkere, og skal kunne dokumenteres der det er nødvendig. Se også vedtektene punkt 4-3 (3).

· Andelseier skal melde ifra til styret når tiltaket er ferdigstilt.

(2) 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.

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til forslag om vedtektsendring er at det godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling til forslag om vedtektsendring for 4-3 godkjennes i sin helhet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring husordensregler §3 - Regulering av utelys, med særlig fokus på julebelysning

Styret har mottatt henvendelser angående regulering av utelys, med særlig fokus på julebelysning. Den nåværende paragrafen i husordensreglene omtaler ikke dette spesifikt, men det stilles allerede strenge krav til andre eksteriørendringer. Vi foreslår derfor å innføre en begrensning som tillater utebelysning og julebelysning kun i form av fargeløse, ikke-blinkende lys, for å unngå sjenanse for naboer. Se nytt forslag til regelen i *kursiv.*

Styrets innstilling
Forslag til ny ordlyd:

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Utebelysning og julebelysning skal være i nøytrale farger uten blinkende funksjon, for å unngå sjenanse for naboer. Lysbruk om natten bør begrenses for å redusere lysforurensning og energiforbruk.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Utebelysning og julebelysning skal være i nøytrale farger uten blinkende funksjon, for å unngå sjenanse for naboer. Lysbruk om natten bør begrenses for å redusere lysforurensning og energiforbruk. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette. Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling til forslag om endring i husordensregel §3 godkjennes i sin helhet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Maria Camilla Landh (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Camilla Landh

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hussein Abdi Deria Elmi (36 stemmer)
Tesfay Teame (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hussein Abdi Deria Elmi
Tesfay Teame

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Karl Andre Bertheussen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karl Andre Bertheussen

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Hussein Abdi Deria Elmi (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hussein Abdi Deria Elmi

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Maria Camilla Landh (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Camilla Landh

12. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Azemira Feraget (33 stemmer)
Marlen Holden (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Azemira Feraget
Marlen Holden

Møteleder: Maria Landh /s/
Protokollvitne: Marlen Holden /s/

VEDTEKTER

for

Peter Møllers vei 14 garasjesameie

Gnr. 83, bnr. 94 og 535 i Oslo kommune

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 30.01.2023
Endret på ekstraordinært sameiermøte 29.01.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn
Sameiets navn er Peter Møllers vei 14 garasjesameie, heretter: **Sameiet.**

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter et felles garasjeanlegg med boder, hobbyrom, sykkelparkering og tekniske rom for prosjektet Løren botaniske i Oslo kommune, samt felles utomhusareal. Løren botaniske består av 7 bygninger organisert som borettslag eller eierseksjonssameier. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr. 83 bnr. 535, mens utomhusarealet ligger på bakkeplan med gnr. 83 bnr. 94.

Eiendomsgrensene for anleggseiendommen fremgår av tegningene som inngår i disse vedtekter**.**

1-3 Sameiebrøk og sameiere
(1) Sameiebrøken gir uttrykk for sameiernes forholdsmessige eierandel i Sameiet.

(2) Nåværende og fremtidige eiere på Løren botaniske på eiendommer som er skilt ut fra gnr 83 bnr 94 er sameiere i anleggseiendommen. Sameierne representeres ved styrerepresentant fra to eierseksjonssameier og tre borettslag.

(3) Sameiebrøken bygger på leilighetsareal for samleseksjon bolig og næringsseksjonenes BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke tatt med. Hvis det gjøres endring av bebyggelse som gir påfølgende endring av areal hos den enkelte sameier, skal sameierbrøken endres tilsvarende. Endringen vil i så tilfelle gjelde fra overtakelse.

BESKYTTET

2. Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom å eie og forvalte eiendommene som er felles for sameiernes bebyggelse.

3. Sameiernes rett til bruk av Sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter pkt. 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre fordelingen av p-plasser og/eller boder mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, eller permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, men all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er satt av egne parkeringsplasser til lastesykler. Det er ikke tillatt å parkere moped eller MC på disse plassene, de skal utelukkende benyttes til lastesykler.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask.

På fellesarealene er det hobbyrom, sykkelverksted og ladeskap for elsykler. Den enkelte står fritt til å bruke disse, med mindre styret ser behov for å organisere bruken.

På utomhusarealet tillates det ikke, uten Sameiets skriftlige samtykke, etablering av faste installasjoner, bygningsmessige tiltak, legging av heller el.lign., lagring av utstyr med mer.

Hekker og beplantning som ligger på eller grenser til Sameiets eiendom tilhører Sameiet og skal vedlikeholdes av Sameiet. Det er ikke tillatt for Sameierne (eller beboere hos Sameierne) å etablere eller fjerne beplantning innenfor Sameiets eiendom eller i eiendomsgrensen. Det samme gjelder etablering av plattinger, levegger eller lignende. Bakgrunnen for dette er et ønske om en enhetlig utforming av hele utearealet, både når det gjelder typer beplantning og materialvalg.

Det tillates balkonger som krager ut over Sameiets eiendom. Sameierne har rett til å benytte nødvendig areal på Utomhuseiendommen til å vedlikeholde egen bygningsmasse.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

4. Rettslige disposisjoner
Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameiebrøk.

Den enkelte sameier kan bare pantsette eller selge sin sameieandel sammen med sameiers egen eiendom.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

BESKYTTET

5. Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder
Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget disponeres av andelseiere i hus 1-7 på Løren botaniske, gjennom bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder. Oversikt over bruksrett til parkering ajourholdes av forretningsfører. Ajourhold av bruksrettsoversikt er ikke å anse som vedtektsendringer forstand, og gjøres av forretningsfører. Parkeringsarealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Bruksretten til parkeringsplass kan omsettes innad i Løren botaniske.
Parkeringsplasser og boder kan leies ut internt i Løren botaniske.

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer parkeringsplass i anlegget. Styret kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den parkeringsplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget, eller innad i Løren botaniske. Dersom det finnes usolgte parkeringsplasser i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Peter Møllers vei 8-14 AS også selge parkeringsplassene til andre enn beboere i prosjektet, og har herunder rett til å tinglyse slike bruksretter.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført. Disse bruksrettene kan selges innad i Løren botaniske.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk. Kameraovervåkning kan kun etableres dersom dette kan virke preventivt mot innbrudd, tyveri og annen kriminalitet.

6. Vedlikehold
Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

BESKYTTET

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener de enkelte sameiernes bolig- og næringseiendommer, har de respektive Sameierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

7. Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf 1-3 (3).

Som felleskostnader regnes bl.a.:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom,
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold felles tekniske installasjoner, drivhus, utemøbler og lekeapparater
e) renhold
f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar
g) grøntarealer
h) snørydding

(2) Andelseiere i hus 1-7 som har bruksrett til parkeringsplass, skal betale et fast månedlig beløp pr parkeringsplass. Beløpet kan kreves inn direkte til andelseier som har bruksrett eller via borettslaget/eierseksjonssameiet som sameier i Peter Møllers vei 14 garasjesameie. Beløpet er ment å dekke både løpende kostnader knyttet til bruk av garasjeanlegget og fremtidige kostnader som i all hovedsak er knyttet til bruk av p-plassene, som f.eks. større vedlikehold av garasjegulvet. Beløpet som innkreves vil dermed være høyere enn de årlige kostnadene knyttet til bruk av garasjeanlegget i et ordinært driftsår. Beløpet bør reguleres årlig for å hensynta generell prisendring.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte sameier eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk:
Dersom Sameiet er fakturadressat for kostnader til oppvarming og oppvarming av varmt tappevann til sameierne, skal Sameiet sørge for at fakturaene blir betalt. Det er installert individuell måling. Kostnaden fordeles på sameierne iht. målt forbruk. Sameiet innkrever et månedlig akontobeløp fra sameierne som avregnes iht. avtalt periode. Umålt forbruk/varmetap fordeles på sameierne etter sameierbrøk.

De som disponerer elbil/ladbar hybridbil-plass faktureres særskilt for strømforbruket knyttet til lading.

8. Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte sameier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på sameiermøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt en slik avsetning.

BESKYTTET

Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameierbrøk.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer med eventuelle varamedlemmer. Det er hensiktsmessig at styremedlemmene også er styremedlemmer i de respektive borettslagene eller eierseksjonssameiene på Løren botaniske. Det bør etterstrebes at samtlige boligselskap skal være representert i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke sameiermøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Sameiermøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Sameiermøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av sameiermøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Sameiermøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

BESKYTTET

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår eiendommene.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav sameierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved eiendommene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

10. Sameiermøte

10-1 Sameiermøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Sameiermøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

(2) Et flertall på sameiermøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte.

10-3 Innkalling til sameiermøte
(1) Styret innkaller til sameiermøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene sameiermøte skal behandle. Skal sameiermøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

BESKYTTET

10-4 Saker sameiermøtet skal behandle
(1) Sameiermøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøte:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært sameiermøte, kan sameiermøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle sameiere er til stede på sameiermøtet og stemmer for det, kan sameiermøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt sameiermøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem kan delta på sameiermøtet
(1) Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på sameiermøtet tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være sameier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på sameiermøtet. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på sameiermøtet
(1) I sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) For en sameier med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på sameiermøtet
(1) Beslutninger på sameiermøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i lov eller vedtekter.

BESKYTTET

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiermøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning

c) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

d) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

e) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 7

f) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere sameiere krever i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10-9 Beslutninger som krever enighet fra alle sameiere
(1) Alle sameiere må, enten på sameiermøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameiere.

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører.

11-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommene til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

BESKYTTET

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge sameier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor sameiers ansvar.

12. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

BESKYTTET

Vedtekter

for Gresshumla borettslag org nr. 930 810 517

vedtatt i stiftelsesmøte 04.01.2023.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 16.03.2024 og 7.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

(1) Gresshumla 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.

(2) Borettslaget har felles garasjeanlegg på gnr. 83 bnr. 535 sammen med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren Botaniske. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 83 bnr. 94 sammen med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren Botaniske. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én 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) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(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 kapittel 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) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.
En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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) Noen andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i felles anleggseiendom på gnr. 83 bnr. 535. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Parkeringsplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes innad i Løren botaniske. Parkeringsplassene kan leies ut innad i Løren botaniske.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget, eller innad i Løren botaniske. Dersom det finnes usolgte parkeringsplasser i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Peter Møllers vei 8-14 AS også selge parkeringsplassene til andre enn beboere i prosjektet, og har herunder rett til å tinglyse slike bruksretter.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading.
(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til ekstra boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget.

(10) Sykler kan parkeres i egne sykkelrom i garasjekjeller på gnr. 83 og bnr. 535 eller på utomhuseiendommen på gnr. 83 og bnr. 94.

Hobbyrom som ligger i garasjekjeller kan benyttes i henhold til gjeldende retningslinjer.

(11) 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) 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.

(2) 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 skriftlige 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. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon 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 veranda, balkong 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 insekter 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 vært utført av den forrige andelseieren.

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) 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.

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) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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 i borettslaget
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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt 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 styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

(1) Det tillates kameraovervåking i borettslagets kjeller.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS BBL, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 GRESSHUMLA BORETTSLAG

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER, SPORTSBODER OG PARSELLHAGER

à jour pr: 18.10.23

Hus 3

OBOS Leil.nr.	Andelsnr.	Bruksrett til garasjeplassnr.	Type	El-lader	Omsettelig plass	Bruksrett til bodnr.	Merknad
1001	1	-	-	-	-	B128+B127	Bod under Hus 2
1002	2	-	-	-	-	B058	Bod under Hus 1
1003	3	-	-	-	-	B175	
1004	4	55	-	-	Ja	B174	
1005	5	-	-	-	-	B177	
1006	6	-	-	-	-	B201	
1007	7	-	-	-	-	B176	
2001	8	-	-	-	-	B178	
2002	9	-	-	-	-	B179	
2003	10	-	-	-	-	B189	
2004	11	54	-	-	Ja	B180	
2005	12	49	-	-	Ja	B198	
2006	13	-	-	-	-	B202	
2007	14	57	-	EL	Ja	B200	
3001	15	-	-	-	-	B181	
3002	16	-	-	-	-	B211	
3003	17	-	-	-	-	B210	
3004	18	-	-	-	-	B212	
3005	19	-	-	-	-	B195	
3006	20	-	-	-	-	B199	
3007	21	56	-	EL	Ja	B196	
4001	22	50	-	EL	Ja	B059	Bod under Hus 1
4002	23	-	-	-	-	B208	
4003	24	-	-	-	-	B207	
4004	25	52	-	-	Ja	B182	
4005	26	-	-	-	-	B197	
4006	27	-	-	-	-	B184	
4007	28	44	-	EL	Ja	B185	
5001	29	53	-	EL	Ja	B188	
5002	30	-	-	-	-	B206	
5003	31	-	-	-	-	B061+B062	Bod under Hus 1
5004	32	48	-	-	Ja	B125	Bod under Hus 2
5005	33	-	-	-	-	B186	
5006	34	-	-	-	-	B209	
5007	35	45	HC	EL	Ja	B187	

6001	36	47	-	-	Ja	B064	Bod under Hus 1
6002	37	-	-	-	-	B063	Bod under Hus 1
6003	38	-	-	-	-	B192	
6004	39	46	-	-	Ja	B205	
6005	40	43	-	-	Ja	B191	
6006	41	-	-	-	-	B183	
6007	42	42	-	-	Ja	B190	
7001	43	-	-	-	-	B065+B060	Bod under Hus 1
7002	44	-	-	-	-	B066	Bod under Hus 1
7003	45	-	-	-	-	B126	Bod under Hus 2
7004	46	51	-	EL	Ja	B194	
7005	47	-	-	-	-	B193	
7006	48	-	-	-	-	B204	
7007	49	41	-	El	Ja	B203	

Hus 4

OBOS Leil.nr.	Andelsnr.	Bruksrett til garasjeplassnr.	Type	El-lader	Omsettelig plass	Bruksrett til bodnr.	Merknad
1008	50	-	-	-	-	B244	
1009	51	-	-	-	-	B253	
1010	52	-	-	-	-	B243	
1011	53	113	-	El	Ja	B219	
1012	54	-	-	-	-	B252	
1013	55	-	-	-	-	B223	
2008	56	-	-	-	-	B241	
2009	57	-	-	-	-	B254	
2010	58	69	-	El	Ja	B242	
2011	59	-	-	-	-	B229	
2012	60	-	-	-	-	B225	
2013	61	-	-	-	-	B228	
3008	62	71	-	-	Ja	B255	
3009	63	-	-	-	-	B250	
3010	64	72	-	-	Ja	B240	
3011	65	112	-	-	Ja	B227	
3012	66	-	-	-	-	B226	
3013	67	-	-	-	-	B224	
4008	68	-	-	-	-	B238	
4009	69	-	-	-	-	B249	
4010	70	73	-	-	Ja	B213	
4011	71	81	-	El	Ja	B232	
4012	72	-	-	-	-	B245	
4013	73	-	-	-	-	B230	
5008	74	70	-	El	Ja	B239	
5009	75	-	-	-	-	B248	
5010	76	-	-	-	-	B237	
5011	77	80	-	El	Ja	B231	
5012	78	-	-	-	-	B221	
5013	79	79	-	-	Ja	B217	
6008	80	74	-	El	Ja	B214	
6009	81	-	-	-	-	B247	
6010	82	76	-	-	Ja	B236	
6011	83	78	-	-	Ja	B216	
6012	84	-	-	-	-	B220	
6013	85	-	-	-	-	B218	
7008	86	75	-	El	Ja	B215	
7009	87	-	-	-	-	B246	
7010	88	83	-	El	Ja	B235	
7011	89	115	-	El	Ja	B222	
7012	90	-	-	-	-	B233	
7013	91	114	-	-	Ja	B234	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157654/ 86532569

Adresse: Børsteveien 23

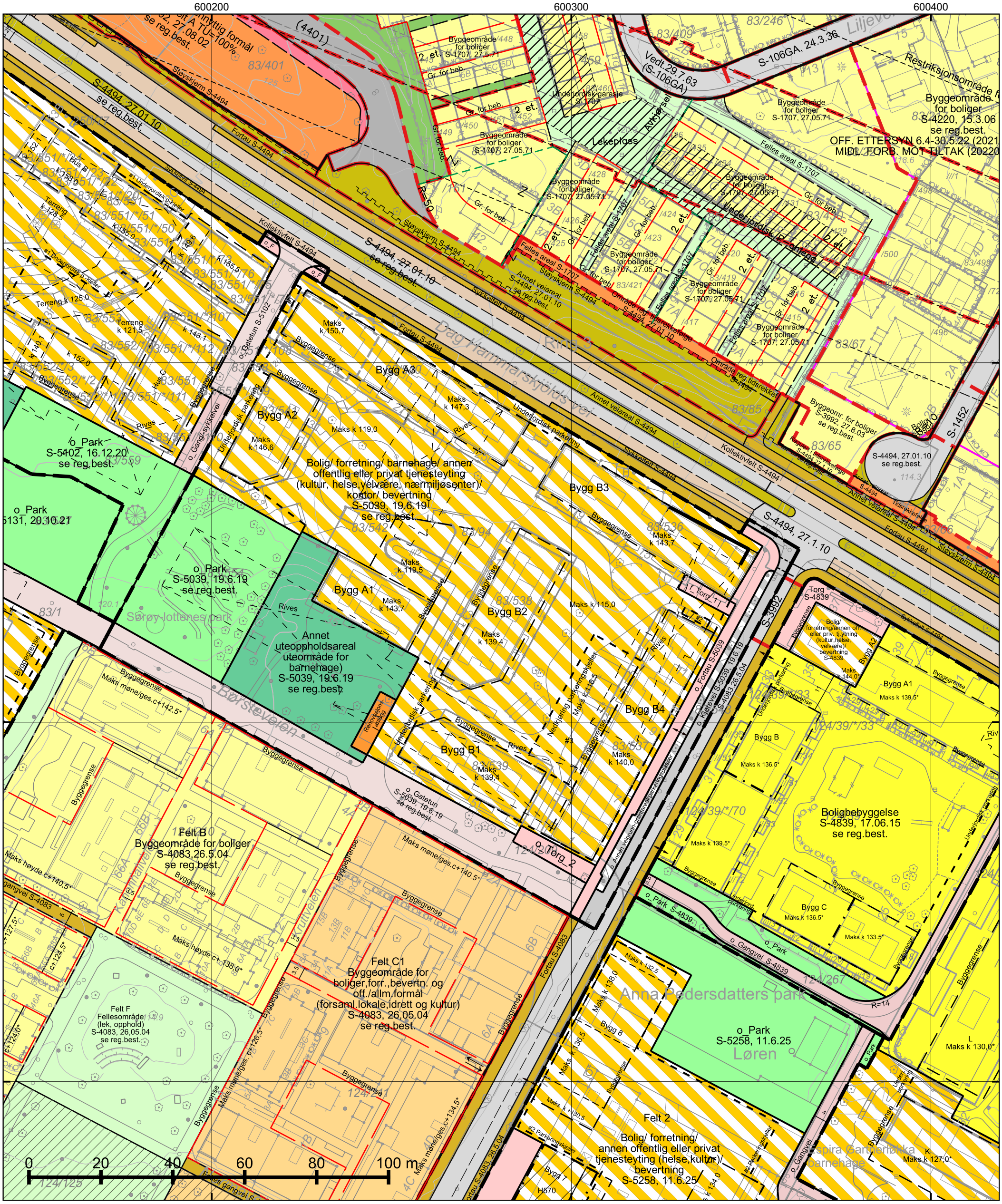
Gnr/Bnr: 83/538

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

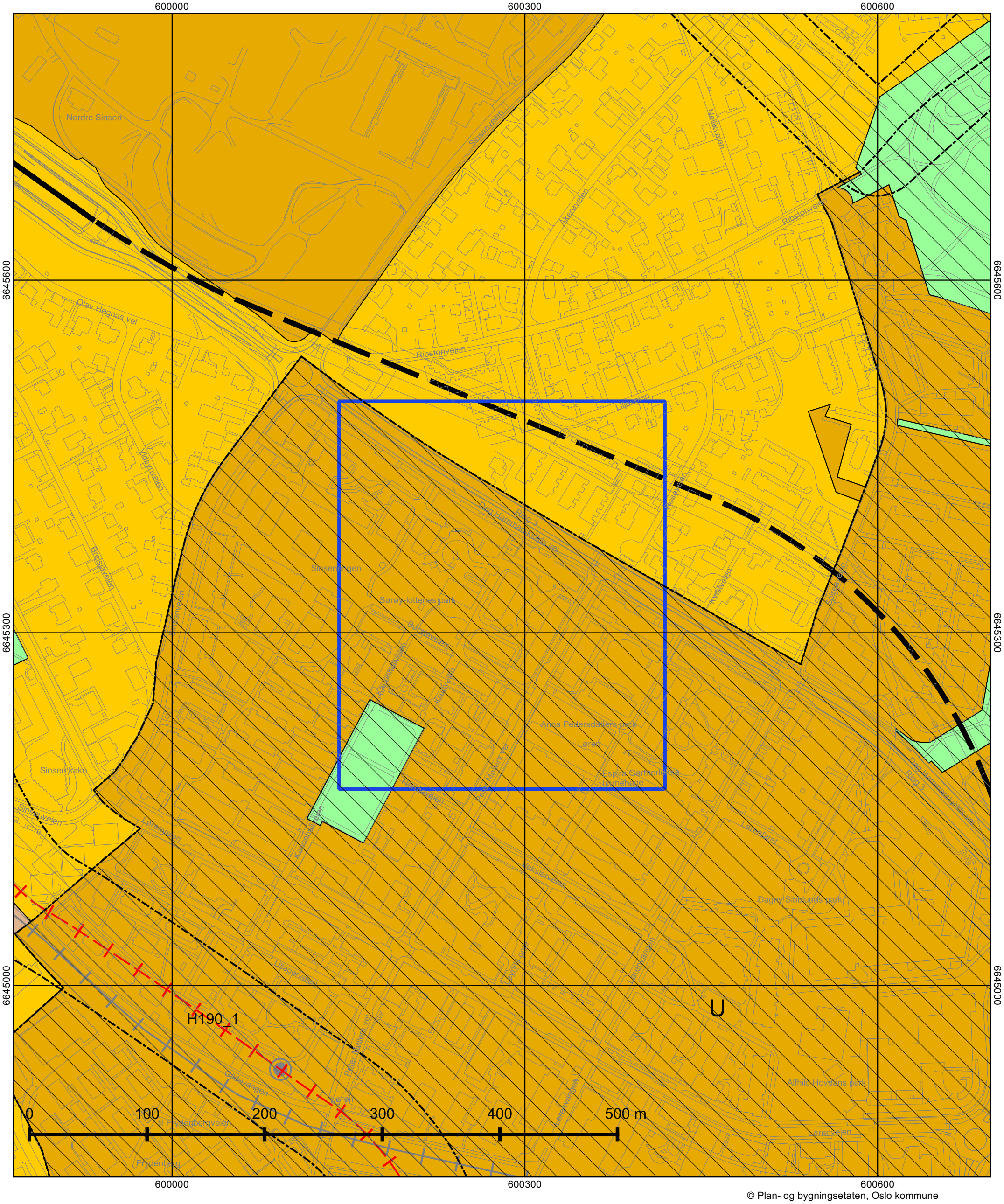
PlottID/Best.nr: 157654/ 86532569
Adresse: Børsteveien 23
Gnr/Bnr: 83/538
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157654/86532569
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

HUSORDENSREGLER FOR

GRESSHUMLA BORETTSLAG

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller som ligger på egen anleggseiendom. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Glass og andre farlige gjenstander må leveres til nærmeste returpunkt for glass/metall.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.

Barnevogner kan ikke plasseres i felles trapperom, men må settes i sykkelbod eller i privat sportsbod.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassen. Dersom man ønsker å benytte dyrkbart areal på takterrassen er det mulig å melde seg inn i Samdyrkelaget. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Søknad om dyrehold

Undertegnede ……. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

enova

Energiattest



Adresse **Børsteveien 23, 0585 OSLO**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299602**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300901421**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **538**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0601**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **93,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **93,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 970 kWh**



Børsteveien 23, 0585 OSLO

Detaljering

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

Børsteveien 23, 0585 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.08.2025
Anne Halvorsen	202014659 - 55 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	BØRSTEVEIEN 3	Eiendom:	83/539/0/0
Tiltakshaver:	PETER MØLLERS VEI 8-14 AS	Søker:	TAG ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Børsteveien 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker – B1 og B2 mottatt 19.05.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202014659			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		25.08.2020	1/20
Plan 1B 1 og 2	A-20-B1-201	15.09.2020	1/21
Plan 1B 3 og 4	A-20-B1-202	15.09.2020	1/22
Plan 1B 5 og 6	A20-B1-203	15.09.2020	1/23
Plan 1B 7 og 8	A20-B1-204	15.08.2020	1/24
Plan B2 1 og 2	A-20-B2-201	15.08.2020	1/25
Plan B2 3 og 4	A-20-B2-202	15.09.2020	1/26
Plan B2 5 og 6	A-20-B2-203	15.09.2020	1/27
Plan B2 7 og 8	A20-B2-204	15.09.2020	1/28
Fasader 1B	A40-B1-201	15.09.2020	1/30
Fasade 2B	A-40-B2-201	15.09.2020	1/31

Snitt B1	A-30-B1-201	15.09.2020	1/32
Snitt B2	A30-B2	15.09.2020	1/33
Fasader nordvest og nordøst	A-40-00-2021	15.09.2020	1/34
Fasader sørvest og sørøst	A-40-00-2111	15.09.2020	1/35
Takterrasse B2	E 01_L-3-PL-009	10.09.2020	14/6
Takterrasse B1	L-4-PL-009	09.04.2021	14/7

Andre forhold

27.05.2025 mottok etaten en merknad fra Styret i Gresshumla borettslag hvor det blir uttrykket bekymring ved om inneklimaet i borettslaget overholder kravene i teknisk forskrift. Ansvarlig søker har svart på denne merknaden og redegjort for at tiltaket både er prosjektert og utført i tråd med kravene til termisk inneklima i TEK17 § 13-4 og at ansvarlig prosjekterende og utførende for ventilasjon har bekreftet at tilluftmengder er målt og innregulert til å stemme med det som er prosjektert. Tiltakshaver bekrefter også at FDV-dokumentasjon er mottatt og videreformidlet til styret og enkeltbeboere, jf. TEK17 § 4-1.

På bakgrunn av søkers opplysninger om at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen og lov og forskrifter gir Plan- og bygningsetaten derfor ferdigattest.

Vi viser til søkers fullstendige redegjørelse i saksgangen.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.05.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn er utarbeidet samlet for de syv bygningene med tilhørende utomhusarealer innenfor planområdet Peter Møllers vei 8-14. Sluttrapporten med vedlegg ble innsendt i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse for bygg B3 i saksnummer 201911414, den 03.11.2022. Dokumentasjonen er også vedlagt søknaden om ferdigattest i denne saken mottatt 19.05.2025.

Klagefristen er tre uker

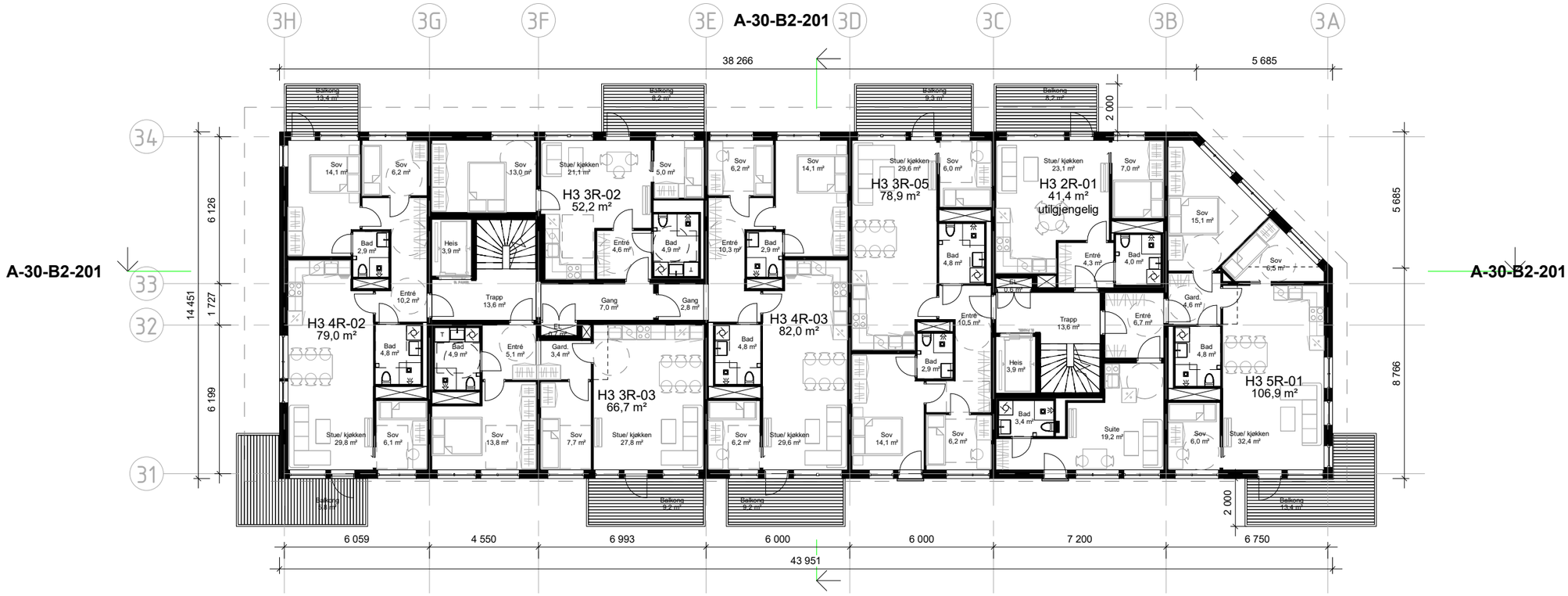
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

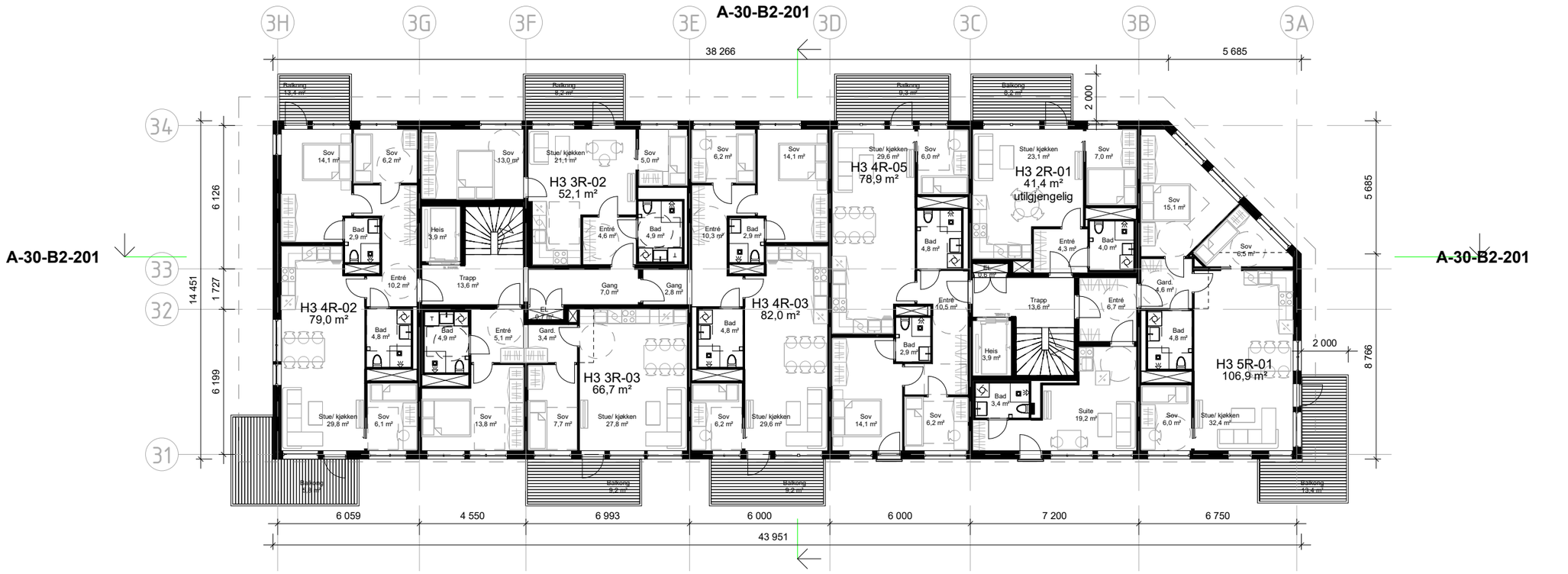
Kopi til:
PETER MØLLERS VEI 8-14 AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO



B2 - Plan 5

1 : 200

A-30-B2-201



B2 - Plan 6

1 : 200

A-30-B2-201

1:200 1 2 5 10 15 20

Maks reguleringshøyde

Eksisterende terreng

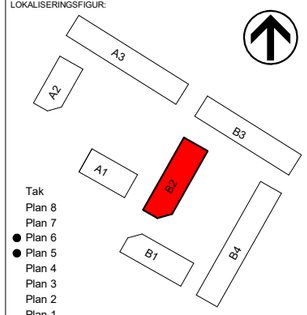
Feltgrense

Byggegrense

Del av bolig som kan leies ut

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



Tak
Plan 8
Plan 7
● Plan 6
● Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Plan U - Underetasje
Plan G - Garasje

TILTAKSHAVER:

OBOS

Hammersborg torg 1, Oslo
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

ENTREPRENØR:

VEIDEKKE

Skabos vei 4
Postboks 505 Skøyen
0214 Oslo

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Løren botaniske

TEGN.STATUS:	SKALA:	FAG:
RAMMESØKNAD	1 : 200	ARK

KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T1575	AH	KR	83

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	KONTR:	BNR:
T1575	15.09.20	EAL	94

TEGNINGSNAVN:

Plan B2 5 og 6

TEGNINGSNUMMER:	REV:
A-20-B2-203	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide
BØRSTEVEIEN 23

Dato: 11.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532569
9197178

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 538

Vi viser til bestilling av 20260511 for BØRSTEVEIEN 23.

GNR. 83 BNR. 538

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.10.2022.

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

947.2 m²

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

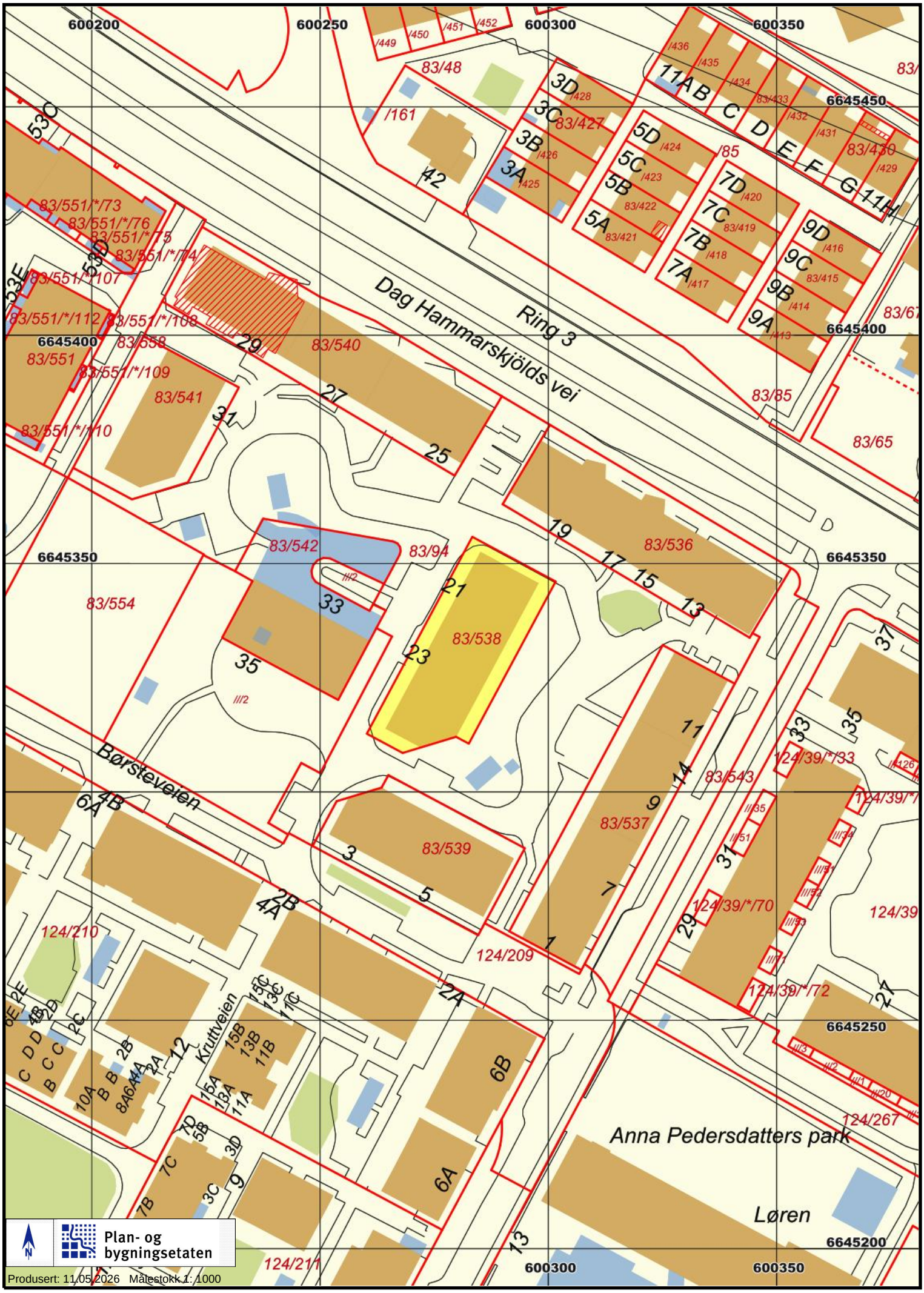
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


600200
600250
600300
600350
6645450
6645400
6645350
6645250
6645200
Dag Hammarskjölds vei
Ring 3
Børsteveien
Kruttveien
Anna Pedersdatters park
Løren
83/540
83/541
83/542
83/538
83/536
83/539
83/537
83/543
83/554
83/85
83/65
83/48
83/161
83/94
124/210
124/209
124/211
124/267
124/39/*/33
124/39/*/70
124/39/*/72
124/39
Produsert: 11.05.2026 Målestokk 1: 1000
Plan- og bygningsetaten