

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	MEGLERHUSET ULLEVÅLSVEIEN 1A/S		Oppdragsnr.	76240190
Adresse	GANGSTUVEIEN 1			
Postnr.	0952	Sted	OSLO	
Er det dødsbo?	Nei <input type="radio"/>	Ja <input type="radio"/>	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	Nei <input type="radio"/>	Ja <input checked="" type="radio"/>	Navn hjemmelshaver	ARVID E. LUND
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)		Hvor lenge har du bodd i boligen?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Nei <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/>
I hvilket forsikringsselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?				Polise/avtalennr.
Selger 1 Fornavn	JORUNN	Etternavn	HØYHÅRD	
Selger 2 Fornavn		Etternavn		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
 Kommentar:
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
 Nei Ja
 Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
 Kommentar:
3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
 Nei Ja
 Kommentar:
4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
 Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Kommentar:
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja Kommentar:
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentar:
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
 Nei kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentar:
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentar:
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentar:
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentar:
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis Nei, gå til punkt 18.
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f.eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar:
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Kommentar:
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentar:
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.
 Nei Ja
- 20.1. Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar:
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
 Nei Ja Kommentar:
- 21.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar:

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar:

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler?)

Nei Ja Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar:

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar:

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

Nei Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

SELGER KAN IKKE GI NOEN INFORMASJON
OM BOLIGEN.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: buysure.no/anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen her: Brosjyre-boligselgerforsikring
---	---

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

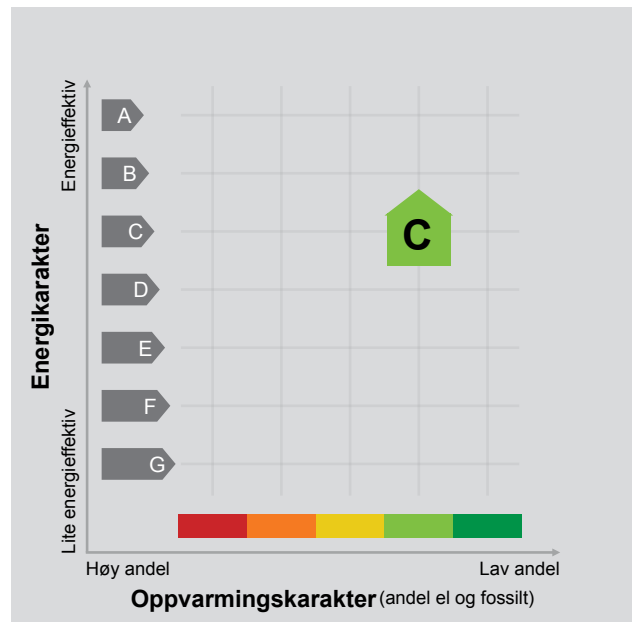
Dato: _____ Sted: _____

Signatur selger 1

Signatur selger 2

ENERGIATTEST

Adresse	Gangstuveien 1
Postnummer	0952
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80230184
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2024-27291
Dato	19.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1961

Bygningsmateriale:

BRA: 53

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gangstuveien 1	80230184	H0303	0	0	8

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1961

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	30 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	53 m ²
Totalt BRA	53 m ²
Oppvarmet luftvolum	127 m ³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,72 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	68,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	143 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,32
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,26
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,48
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.8.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Philip Leer-Salvesen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 316 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	119,16 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 233 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	119,16 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 316 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 085 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 231 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 316 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	32,8 %
--------------------------------------	--------

~~Endre~~ Forandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gangstuveien 1	Gnr. 92, bnr. 68	86/2272

Byggherre Ansvarshavende

Øvre Grorud brl.
v/Erik Dyrud
Nordlisletta 13
0952 OSLO 9

ARJ/AG

Dato
24. august 1990

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * OSLO 1
KVA/AGH

KOPI

Oslo, den 6/3-70

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 92, bnr. 49, blokk 20, Nordlitoppen, Grorud

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Bøhus

Byggherre
K/L Øvre Grorud Borettslag, HBBL, Trondheimsveien 84-86, Oslo 5

Byggeleder
K/L Norske Boligbyggelags Landsforb., Trondheimsveien 84-86, Oslo 5

Ansvarshavende
Murmester Josef Andresen, Bernhard Getz gate 3, Oslo 1

Journalnr.
62/826

Avsluttende synsforretning
2/12-65

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

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


Festningsingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreliggende tilatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Notat

Til:

Dato: 27.11.2014

Fra:

Saksbehandler: Lise Tell

Saksnr: 199807714-5

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE Gangstuveien 1

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Meglerhuset Ullevålsveien AS
Høyden & Partners v/Hans-Petter Strømsaas
Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
E-post: hp@partners.no

8062813

5175/3111 18.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.09.2024.

Boligselskap: 5175 Øvre Grorud Borettslag
Organisasjonsnr: 955.004.310
Andelseier: Arvid Lund
Leieobjektnr: 3111
Adresse: Gangstuveien 1, 0952 OSLO
Andelsnummer: 8
Borettsinnskudd: kr 12.900,-
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6607357.
- Opplysninger om ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Felleskostnader er inkl. varmt vann/fyring.
- Tomten er festet med Norges Statsbaner som bortfester. Festetiden er 75 år fra 01.01.60. Feste kontrakt innhentes hos kartverket. Tomteleie regulert 01.01.2021.
- Boligselskapet er ikke medlem av sikringsfondet, og fellesgjelden kan ikke nedbetales.
- Garasje/parkeringsplass tildeles av styret etter søknad/ansiennitet. Følger ikke leiligheten ved salg.
- Der selger har garasje/parkeringsplass MÅ denne sies opp av megler/selger til parkeringsansvarlig i borettslaget: grorbor@gmail.com eller OEF v/saksbehandler Lena Daaland. Det er 1 måneds oppsigelsestid, og det må oppgis kontorrommer for eventuelt tilbakeføring av innskudd.
- Informasjonsskriv fra styret ligger bak husordensreglene.
- Parkeringsleie øker til kr 200 i måneden og garasjeleie til kr 400 i månedene. Endringene skjer fra mai 2023.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207897965 A		42.255.535,-	21 år	12		Flyt	5,70%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.664,- pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	425,-	3.400,-	42.775,-	70.848,-

Festetomt utgjør 2 855 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207897965	65.948,-	450,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 66.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui tlf.22 86 82 39 ev. pr. e-post: camilla.skui@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Jan Olav Wammer Gangstuveien 10 A, 952 OSLO, e-post: ovregrorud@styrerommet.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Generalforsamling 2024

5175 Øvre Grorud Borettslag

Til andelseierne i Øvre Grorud Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 22. mai 2024 kl. 18:00 i Grorud Samfunnshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Grorud Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Grorud Borettslag
avholdes onsdag 22. mai 2024 kl. 18:00 i Grorud Samfunnshus**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomiteen

4. INNKOMNE FORSLAG

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

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, April 2024
Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Wammer Sonja Pedersen Lars H. Trøen Yvonne Nilo Sommer

Martine Amble Csirmaz

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Olav Wammer	Gangstuveien 10 A
Nestleder	Sonja Pedersen	Gangstuveien 10 D
Styremedlem	Martine Amble	Gangstuveien 12
Styremedlem	Lars H. Trøen	Gangstuveien 1
Styremedlem	Yvonne Nilo Sommer	Kalbakkveien 15 B
Varamedlem	Pål Klæboe	Gangstuveien 10 C
Varamedlem	Rodel Montano	Kalbakkveien 19 D
Varamedlem	Feda Dikic	Kalbakkveien 21

Valgkomiteen

Bernt Wathne	Nordlisletta 11
Louise Tranekær Maabjerg (sluttet våren 2024*)	Kalbakkveien 17
Heidi Diamantopulos (erstattet Maabjerg våren 2024)	Gangstuveien 6 B
Sulaiyman Khallouf	Gangstuveien 12

*Se egen forklaring under valg.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ovregrorud@styrommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øvre Grorud Borettslag

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

Gårds- og bruksnummer:

92 63 68

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i perioden 2023-2024

Arbeidsmengden og tidsbruken i styreperioden har vært betydelig. Det har blitt utført mye vedlikehold og rehabiliteringer, og vi viser til egen oversikt bakerst i hefte over noe av det som har blitt gjennomført i perioden.

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

Av prosjekter og nye avtaler som er gjennomført kan bla. nevne:

- Kontrakt på utskifting av brannslukningsutstyr og røykvarslere i samtlige blokker.
- Brannteknisk tilstandsanalyse av bygningsmassen, ref. Norsk Brannvern.
- Samtidsmålinger av belastninger på samtlige hovedtavler.
- Forbedring av renter på høyrentekonto/sparekonto.
- Ny avtale med Telenor.
- Ny avtale med OTIS Heis
- Ny avtale på vasking i borettslaget.
- Energikarlegging og estimat for rehabiliteringsprosjektet (ferdig i løpet av mai).

Det har i styreperioden vært avholdt 27 styremøter av ca. 2,5 timers varighet.

Videre er det avholdt mange befaringer og møter knyttet til prosjekter. Det har gått betydelig mye tid til enkeltsaker og dialog med beboere.

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

Mye saksbehandling foregår før og i etterkant av møtene.

Styret har hatt et godt samarbeide med driftsleder og vaktmestertjenesten i denne perioden, men det bemerkes at driftsleder dessverre har vært 100 % sykemeldt siden september. Dette har igjen ført til ekstra arbeidsbelastning på vaktmestrene, styreleder og styret.

Styreleder har god kontakt med rådgiver i OBOS som gjør en meget bra jobb for oss. Arbeidet ellers er blitt utført av driftsleder (100% sykemeldt siden sept. 23), vaktmestere, styreleder og styret.

Det er en økning i antall saker som gjelder vannskader og uenigheter mellom beboere i forbindelse med støy, hundehold og lukt fra matlaging. Enkelte av disse sakene er vanskelige og langvarige, og styret velger om nødvendig å bruke OBOS advokatene for at det hele skal gå riktig for seg juridisk.

For fremtiden nøler ikke styret med å bruke advokat hjelp for å løse denne type tvister.

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

Søppel:

Det hensettes fortsatt mye søppel i kjellere, trappeoppganger og utvendig til tross for at styret setter ut containere to ganger i året. Dette medfører behov for rydding og bortkjøring, og påfører borettslaget ekstra unødvendige store kostnader. I tillegg er det skjemmende, brannfarlig og tiltrekker seg skadedyr. Styret påpeker at beboere selv har ansvar for å fjerne eget søppel, spesielt ved rehabilitering/oppussing av egen bolig. Et ryddig borettslag skaper et triveligere og bedre miljø både for store og små.

Boliger:

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

Østbanernes Forbruksforening:

Det ble 22.02.22 skrevet en kontrakt/avtale mellom Østbanernes Forbruksforening i Nordtvetveien 7 B og borettslaget i forbindelse med levering av fjernvarme til dette bygget. Avtalen innebærer også at Østbanernes Forbruksforening i regnskapsåret 2023 har måtte betale for de reelle kostnader for denne tjenesten som beløper seg til kr. 388 317. Beløpet er innbetalt til borettslagets driftskonto, og kommer frem under Driftsinntekter, Andre inntekter i regnskapet (se note 3 i regnskapet).

Elbillading fra firmaet Aneo Mobility (tidligere Ohmia Charging):

Kontrakten for etablering av infrastrukturen og lading av elbiler på samtlige parkeringsplasser og garasjer ble undertegnet i desember 2021. Høsten 2022 kunne de første abonnementene ta de første anleggene i bruk.

Alle 11 anlegg på ca. 370 plasser ble klare 13. mars 2023, og har fungert tilfredsstillende. Overtagelse og befaring av hele anlegget ble utført den 29.april 2024, og betaling for leie av infrastruktur og betaling til nettselskapet for økt effekt (utvidelse av trafostasjonene) skjer fra 1. juni 2024. Det bemerkes at borettslaget fra mai 2023 og frem til 1. juni 2024 har fått en kredit på kr. 168 000 grunnet forsinkelse med befaringen.

Oppussing av høyblokkene:

Maling (tak, vegger og listverk) av alle ganger/etasjer samt nytt gulvbelegg og ny LED belysning ble ferdig i forrige periode, mens arbeidet i Gangstuveien 1 og 12 ble ferdigstilt etter sommerferien 2023.

Heiser:

Dessverre har de nye heisene i høyblokkene hatt litt for mange driftsstopp i perioden. Dette har igjen skapt ekstra arbeid både for drift/vaktmestertjenesten og styret, og ført til økte kostnader. En del feil har gått på garantien da det har vært innkjøringsproblemer og justeringer av det tekniske utstyret, men vi opplever dessverre at enkelte beboere er skyld i stoppene ved uvettig bruk. Vi oppfordrer derfor alle til å bruke heisene på en slik måte at vi hindrer mest mulig driftsstopper i fremtiden.

Parkeringskontroll og gjesteparkering:

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

HMS og Internkontroll:

Styret og drift/vaktmestertjenesten arbeider systematisk med forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) og internkontroll.

Velferdstiltak:

Det ble arrangert juletefest i januar 2024 sammen med 3 av de andre borettslagene i område.

5-års plan for borettslaget:

Alle beboere fikk den 29.08.22 tilsendt en spørreundersøkelse om hva de ønsket prioritert i neste 5-års periode. Resultatene ble presentert på beboermøte den 25.10.22.

Våren 23 ble det sendt ut en forespørsel til alle andelseiere om de var interessert i å bidra innenfor 3 felt.

På bakgrunn av dette ble det etablert 3 interessegrupper som skulle jobbe videre med disse oppgavene.

A: Rehabiliteringsgruppe (ansvarlige Sonja Pedersen og Jan Olav Wammer)

B: Utegruppe (ansvarlige Olaug Kaaby og Roger Baardseng)

C: Velferdsgruppe (ansvarlig Heidi Diamantopulos)

Renholdstjenester:

Ny renholdsavtale er tegnet den 26. april 2024 med firmaet Cleanit AS.

Tidligere avtale med Ren Service AS er sagt opp med 3-måneders oppsigelsestid, og ny aktør starter derfor opp 1. august 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av viderefakturering av fjernvarmekostnader til Østbanernes Forbruksforening. Andre inntekter er spesifisert i note 3.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til energi/fyring enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 800 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Grorud Borettslag.

Lån

Øvre Grorud Borettslag har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE GRORUD BORETTSLAG.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap for 2023• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		15 594 001	10 572 901	15 594 001	19 347 973
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 929 115	4 357 780	2 921 621	1 159 921
Tilbakeføring av avskrivning	17	250 893	238 976	230 000	230 000
Tilbakef. gev/tap salg av anl. mid	17	19 000	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	17	15 000	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-185 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	0	3 156 333	0	0
Endring annen langsiktig gjeld		-29 000	-228 870	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 246 037	-2 503 119	-2 362 000	-1 617 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 753 972	5 021 100	789 621	-227 079
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		19 347 973	15 594 002	16 383 622	19 120 894
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		23 314 714	20 050 136		
Kortsiktig gjeld		-3 966 741	-4 456 134		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		19 347 973	15 594 002		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 918 220	35 533 942	37 097 000	35 925 000
Garasjer	10	643 200	385 800	0	772 800
Parkeringsplasser	11	417 362	204 115	0	556 800
Andre inntekter	3	591 496	1 041 875	83 000	230 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		37 570 278	37 165 732	37 180 000	37 484 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 374 983	-2 222 445	-2 361 500	-2 386 500
Styrehonorar	5	-632 500	-575 000	-632 500	-651 500
Avskrivninger	17	-250 893	-238 976	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-31 500	-25 594	-27 000	-27 000
Andre honorarer		-10 000	-5 000	-10 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-537 208	-516 473	-537 500	-567 000
Konsulenthonorar	7	-27 459	-33 359	-210 000	-810 000
Drift og vedlikehold	8	-3 637 308	-6 533 162	-3 826 700	-4 800 000
Forsikringer		-1 553 972	-1 451 885	-1 597 000	-1 710 000
Festeavgift		-182 679	-182 679	-182 679	-182 679
Kommunale avgifter	9	-6 016 212	-5 055 353	-5 794 500	-6 981 000
Energi/fyring	12	-9 371 551	-10 255 666	-11 440 000	-10 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 381 768	-2 116 101	-2 221 000	-2 594 000
Andre driftskostnader	13	-2 810 336	-2 494 299	-2 763 000	-2 892 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-29 818 368	-31 705 992	-31 833 379	-34 091 679
DRIFTSRESULTAT		7 751 910	5 459 741	5 346 621	3 392 921
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	272 208	54 785	0	145 000
Finanskostnader	15	-2 095 003	-1 156 746	-2 425 000	-2 378 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 822 795	-1 101 961	-2 425 000	-2 233 000
ÅRSRESULTAT		5 929 115	4 357 780	2 921 621	1 159 921
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 929 115	4 357 780		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	85 322 881	85 322 881
Andre varige driftsmidler	17	2 139 817	2 239 710
Aksjer og andeler	18	11 000	11 000
SUM ANLEGGSMIDLER		87 473 698	87 573 592
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		155 639	206 403
Kundefordringer		635	-1 000
Forskuddsbetalte kostnader		131 983	1 266 158
Andre kortsiktige fordringer	19	57 932	149 750
Driftskonto OBOS-banken		8 968 054	15 772 369
Driftskonto OBOS-banken II		36 221	36 221
Skattetrekkskonto OBOS-banken		67 218	78 645
Sparekonto OBOS-banken		13 847 884	2 541 589
Sparekonto OBOS-banken II		49 148	0
SUM OMLØPSMIDLER		23 314 714	20 050 136
SUM EIENDELER		110 788 413	107 623 727
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 546 * 100		54 600	54 600
Opptjent egenkapital		46 895 164	40 966 048
SUM EGENKAPITAL		46 949 764	41 020 648
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	43 032 664	45 278 701
Borettsinnskudd	21	15 602 510	15 602 510
Annen langsiktig gjeld	22	1 236 733	1 265 733
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 871 907	62 146 944
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		444 213	376 869
Leverandørgjeld		2 241 350	3 138 303
Skyldige offentlige avgifter	23	137 523	159 265
Påløpte renter		219 541	21 655
Påløpte avdrag		646 073	560 750



Påløpte kostnader		153	0
Annen kortsiktig gjeld	24	277 889	199 293
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 966 741	4 456 134

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 788 413	107 623 727
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	25	120 905 710	120 905 710
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2024

Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Wammer /s/

Martine Amble /s/

Yvonne Nilo Sommer /s/

Lars Helge Trøen /s/

Sonja Pedersen /s/



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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	35 861 052
Tjenestebolig	72 000
Leie	63 576
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	35 996 628

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-47 808
Garasje	-19 000
Parkering	-11 450
Parkering uten motorvarmer	-150
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	35 918 220



NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	55 561
Kortterminal	39 814
Leie av antenneplass Telenor	39 291
Returbeløp - dobbelt betaling til leverandør tidligere år	2 713
Gebyrer vedrørende fakturering	13 200
Husleiegebyrer	750
Leieinntekt	3 000
Leie av basestasjon Telia	48 850
Viderefakturerte fakturaer ØF	388 317
SUM ANDRE INNTEKTER	591 496

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 541 474
Overtid	-195 989
Påløpte feriepenger	-220 688
Fri bil, tlf etc.	-15 276
Fri bolig	-38 304
Bompenger	-5 197
Naturallytelser speilkonto	53 580
Arbeidsgiveravgift	-378 908
Pensjonskostnader innskudd	-42 432
AFP-pensjon	-41 038
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 318
Refusjon sykepenger	77 089
Kantinekostnader	-1 045
Bedriftshelsetjeneste	-9 030
Arbeidsklær	-14 954
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 374 983

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 632 500.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 22 761, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 250
OBOS Prosjekt AS	-518
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 692
SUM KONSULENTHONORAR	-27 459

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

MDS Malerentreprenør AS	-1 003 420
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 003 420
Drift/vedlikehold bygninger	-481 227
Drift/vedlikehold VVS	-858 475
Drift/vedlikehold elektro	-440 941
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-302 035
Drift/vedlikehold heisanlegg	-289 694
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 124
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-49 809
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 677
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 907
Egenandel forsikring	-32 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 637 308

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 622 964
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-2 392 993
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 016 212

NOTE: 10**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	643 200
SUM INNTEKTER GARASJER	643 200
SUM GARASJER	643 200

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER****INNETEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	417 362
SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER	417 362

SUM PARKERINGSPLASSER	417 362
------------------------------	----------------

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 092 819
Fjernvarme	-8 278 732
SUM ENERGI / FYRING	-9 371 551

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 000
Container	-460 519
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-81 253
Verktøy og redskaper	-38 258
Telefon-/kontormaskiner	-10 658
Driftsmateriell	-82 793
Lyspærer og sikringer	-4 671
Vakthold	-496 514
Renhold ved firmaer	-1 017 096
Snørydding	-238 009
Andre fremmede tjenester	-24 106
Kontor- og datarekvisita	-19 202
Trykksaker	-6 599
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 470
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 761
Andre kontorkostnader	-19 431
Telefon/bredbånd	-17 162
Porto	-16 140
Drivstoff biler, maskiner osv.	-56 066
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-81 821
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-10 218
Velferdskostnader	-19 815
Tap v/avgang anleggsmidler	-19 000
Avsetning tap på fordringer	-49 273
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 810 336

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	77 519
Renter av sparekonto i OBOS-banken	172 730
Renter av før sent innbetalte felleskostnader	21 626
Andre renteinntekter	333
SUM FINANSINNTEKTER	272 208

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-24 964
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 070 039
SUM FINANSKOSTNADER	-2 095 003

NOTE: 16**BYGNINGER**

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

Festekontrakt med Norges Statsbaner i 75 år fra 01.01.1960

Gnr.92/bnr.63 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER****Bil**

Tilgang 2019	120 000
Avskrevet tidligere	-84 000
Innbytte pris	-15 000
Tap av salg	-19 000
Sum ført ved salg	-34 000
Avskrevet i år (januar)	-2 000

0

Gressklipper nr. 1

Kostpris	92 904
Avskrevet tidligere	-92 903

1

Gressklipper nr. 2

Kostpris	25 290
Avskrevet tidligere	-25 289

1

Gressklipper nr. 3

Tilgang 1998	196 800	
Avskrevet tidligere	-196 799	1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 1999	15 966	
Avskrevet tidligere	-15 965	1
Gressklipper		
Tilgang 2019	222 625	
Avskrevet tidligere	-67 716	
Avskrevet i år	-22 263	132 646
Laser		
Kostpris	92 417	
Avskrevet tidligere	-11 552	
Avskrevet i år	-9 242	71 623
Lift/kompremator		
Tilgang 2014	202 016	
Avskrevet tidligere	-115 047	
Avskrevet i år	-13 535	73 434
Plog til traktor		
Tilgang 2004	27 301	
Avskrevet tidligere	-27 300	1
Sandstrøer		
Tilgang 1996	22 541	
Avskrevet tidligere	-22 540	1
Snøfreser		
Kostpris	34 155	
Avskrevet tidligere	-34 154	1
Tilhenger		
Kostpris	14 690	
Avskrevet tidligere	-14 689	1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2014	1 209 619	
Avskrevet tidligere	-715 893	
Avskrevet i år	-81 044	412 682
Varebil		
Tilgang 2023	185 000	
Avskrevet i år	-33 917	151 083
Inventar		
Tilgang 2015	31 430	
Avskrevet tidligere	-23 572	

Avskrevet i år	-3 143	4 715
Strykerulle		
Tilgang 2016	29 568	
Avskrevet tidligere	-20 200	
Avskrevet i år	-2 956	6 412
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	1 921 700	
Avskrevet tidligere	-576 510	
Avskrevet i år	-76 868	1 268 322
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 2001	10 000	10 000
Tjenesteleilighet		
Tilgang 2015	59 256	
Avskrevet tidligere	-44 438	
Avskrevet i år	-5 925	8 893
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 139 817
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-250 893

NOTE: 18

AKSJER OG ANDELER

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

NOTE: 19

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer	57 932
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	57 932

NOTE: 20

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1998	-22 430 000	
Nedbetalt tidligere	21 308 500	
Nedbetalt i år	1 121 500	0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-32 178 642	
Nedbetalt tidligere	-11 978 559	
Nedbetalt i år	1 124 537	

	-43 032 664
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-43 032 664

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-474 433
Garasjeinnskudd	-762 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 236 733

NOTE: 23

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-67 218
Skyldig arbeidsgiveravgift	-70 305
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-137 523

NOTE: 24

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-220 688
Innbetaling tilhørende 2024	-57 201
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-277 889

NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 602 510
Pantelån	43 032 664
Påløpte avdrag	646 073
TOTALT	59 281 247

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	85 322 881
TOTALT	85 322 881

GODTGJØRELSE TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

A. Styret

Det foreslås en samlet godtgjørelse til styret på kr. 711 500
(651 500 + * tillegg kr. 60 000)

Forslag til styrehonorar gjenspeiler ansvar og arbeidsmengde for enkelte av styrets medlemmer. Bla. har styreleder i denne perioden arbeidet $\frac{3}{4}$ av en normal stilling regnet i timer, og har i tillegg jobbet noe i forbindelse med driftsleders sykdom. Dette har vært mulig da han gikk av som pensjonist våren 2021.

Styreleder og øvrige styre får stadig større personlig ansvar og flere tidkrevende oppgaver.

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

Alle i styre og de tre varamedlemmer får godtgjørelse for oppmøte på styremøter.

* Kommentarer til ekstra godtgjørelse til styret

Styrehonoraret forutsetter å dekke styrets ordinære arbeid.

I forbindelse med at driftsleder har vært 100% sykemeldt siden september 2023 og frem til dags dato har arbeidsmengden og ansvar økt vesentlig.

Styret vil derfor foreslå at den eller de i styret som har hatt det vesentligste av denne belastningen får et særskilt styrehonorar for å kompensere dette. Arbeidet som er utført siste styreperiode i tilknytning til driftslederes fravær kompenseres med et særskilt styrehonorar på kr. 60 000.

Kr. 60 000 tas av budsjettposten andre honorarer på kr. 60 000 for 2024.

Samlet styrehonorar for perioden blir da (651 500 + 60 000) = kr. 711 500

Det bemerkes spesielt at borettslaget i perioden 15 september og frem 23.04.24 har "spart" personalkostnader på ca. kr. 400 000,- da NAV har utbetalt dette i form av sykepenger til driftsleder.

Vaktmester Idar Rand og styreleder har delt på noen av disse oppgavene.

Hva fikk andre styrer betalt i 2023 ?

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

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

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

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

De minste boligselskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 2085 kroner for de som har 6 – 30 boenheter. For selskap som har flere enn 250 boliger (ØGB har 546 boliger), ligger snittet på 1192 kroner per bolig.

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

Styrets oppgaver er i hovedsak:

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet
- Oppfølging av vaktmestertjenesten
- Ivareta arbeidsgiveransvaret for de 3 ansatte.
- Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Behandle skader og forsikringssaker
- Utrede, planlegge og gjennomføre prosjekter
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Besvare henvendelser fra eiendomsmeglere
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene

B. Valgkomiteen

Styret foreslår en godtgjørelse til valgkomiteen på kr. 10 000.

Honoraret gjenspeiler valgkomiteens arbeid med vurdering og intervju som også i denne perioden har vært krevende.

Spesielt krevende ble det da en av valgkomiteens medlemmer (Louise Tranekær Maabjerg) ønsket å stille til valg som styremedlem. Som følge av dette måtte medlemmet i henhold til lovverket trekke seg ut av valgkomiteen med øyeblikkelig virkning, og et nytt medlem måtte da på plass.

Tidligere styremedlem Heidi Diamantopulos sa seg da villig til å gå inn som stedfortreder.

Honoraret i 2023 var på kr. 10 000.

Honoraret i 2022 var på kr. 5 000.

Honoraret i 2021 var på kr. 10 000.

INNKOMNE FORSLAG

A) ENDRING AV VEDTEKTENE PUNKT 11-1 LEIE AV GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse: Under punkt 11-1 står det bla. : For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. Innskudd og behandlingsgebyr betales separat ved etablering av leieforholdet, og månedlig leie betales sammen med felleskostnadene. Innskudd er ikke rentebærende, og tilbakebetales ved opphør av leieforholdet.

MERK: Det betales ikke noe innskudd på leie av parkeringsplasser, kun på garasjer

Forslag til vedtak: Teksten under punkt 11-1 forandres til følgende:

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

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

NAVN	ADRESSE	VALGT	PERIODE
------	---------	-------	---------

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Jan Olav P. Wammer	Gangstuveien 10A	Gjenvalg	1 år
--------------------	------------------	----------	------

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Sonja Pedersen	Gangstuveien 10D	Gjenvalg	2 år
Louise Tranekær Maabjerg	Kalbakkveien 17	Ny	2 år
Torild Smalberget	Kalbakkveien 21	Ny	2 år

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lars H. Hatlen Trøen	Gangstuveien 1	2023	1 år
Martine Amble Csirmaz *	Gangstuveien 12	2023	1 år

* Styremedlemmet Martine Amble Csirmaz står ikke på valg, men har sagt seg villig til og flyttes til fast 1.varaplass på grunnlag av privat arbeidsmengde, og for å få inn flere personer i styret for ytterligere og styrke kompetansen i styret.

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Igor Orlic (2 vara)	Kalbakkveien 17	Ny	1 år
Adrian Luxandra (3 vara)	Nordtvetveien 9A	Ny	1 år

Varamedlem som ikke er på valg *:

Martine Amble Csirmaz	Gangstuveien 12	2023	1 år
-----------------------	-----------------	------	------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Heidi Diamantopulos	Gangstuveien 6	Ny	1 år
Bernt Wathne	Nordlisletta 11	Gjenvalg	1 år
Rodel Montano	Kalbakkveien 19 D	Ny	1 år

I valgkomiteen for Øvre Grorud Borettslag

Heidi Diamantopulos
Bernt Wathne
Yonathan Araya

Presentasjon av valgkomiteens innstilling til verv i styret:

Som styreleder: Jan Olav Parelius Wammer (70 år), Gangstuveien 10A

Jan Olav har vært en aktiv deltaker i ØGB-styret siden 2012, med flere år som nestleder før han tok rollen som styreleder de siste årene. Han besitter en ingeniørutdannelse og har en solid bakgrunn som gründer, samt erfaring som daglig leder i utenlandske datterselskaper, salg, markedsansvarlig og avtaleansvarlig i flere større norske bedrifter. Han har vært prosjektleder for flere av borettslagets større investeringer de siste årene. Hans motivasjon for å sitte i styret er å sikre forsvarlig drift av borettslaget. Han verdsetter godt samarbeid og ser det som avgjørende både internt i styret og i samspillet med driftstjenesten, andelseiere/beboere og forretningsfører.

Som styremedlem: Sonja Pedersen (53 år), Gangstuveien 10D

Sonja bringer med seg betydelig erfaring som styremedlem, med en 5-årig tjenestetid i ØGB og tidligere to år som vara. Hun ser frem til å fortsette sitt engasjement, motivert av de kommende utfordringene borettslaget står overfor. Med sin daglige arbeidserfaring innenfor bygg, drift og vedlikehold, legger hun vekt på god kommunikasjon, åpen diskusjon og en grundig vurdering av ulike konsekvenser. Hun trives med samarbeid og å finne løsninger i fellesskap, med mål om å optimalisere alles bidrag og fremme gjensidig suksess.

Som styremedlem: Torild Smalberget (63 år), Kalbakkveien 21

Torild bringer med seg bred erfaring fra ulike styreverv, inkludert etablering av barnehage, eget rekrutteringsfirma, barne- og ungdomsteater, samt politisk engasjement. Til daglig jobber hun som konsulent/prosjektleder i Sweco, med en solid bakgrunn innen teknikk og økonomi fra både privat og offentlig sektor. Hennes motivasjon for styrearbeidet er å tilføre kompetanse og erfaring, samtidig som hun vektlegger behovet for sunn økonomisk drift og maksimal utnyttelse av borettslagets potensiale.

Som styremedlem: Louise Tranekær Maabjerg (41 år), Kalbakkveien 17

Louise har vært bosatt i borettslaget 2 ganger, den siste siden 2018. Hun ønsker å bidra aktivt som styremedlem. Hun bringer med seg omfattende arbeidserfaring innen salg, forhandlinger, personalledelse, prosjektarbeid og anbudsprosesser. Hun setter pris på samarbeid og ser muligheten til å gjennomføre effektive arbeids-strukturer og rutiner til borettslagets beste.

Som 1 varamedlem: Martine Amble Csirmaz (30 år), Gangstuveien 12

Martine har et års erfaring som styremedlem og har tidligere vært varamedlem. Til daglig jobber hun i skolen. Hun motiveres av ønsket om å bidra til fellesskapet og ta del i borettslagets utvikling. Hun setter pris på samarbeid og realistiske beslutninger, og hennes erfaring som lærer har gitt henne gode ferdigheter i å jobbe både i større og mindre team, samtidig som hun verdsetter evnen til å ta ledelsen uten å overkjøre andre.

Som 2. varamedlem: Igor Orlic (37 år), Kalbakkveien 17

Igor har erfaring fra styrearbeid både fra tidligere borettslag og fra idretten, der han også har hatt verv som sportslig leder. Han jobber til daglig i administrasjonen på en skole, med oppgaver innen fagkonsultasjon, kontrakter, budsjettering og økonomi. Samtidig er han

engasjert som trener og utvikler i Lyn Fotballklubb. Hans motivasjon for styrearbeidet ligger i å bidra med sitt engasjement og sin erfaring for å forbedre ØGB.

Som 3. varamedlem: Adrian Luxandra (38 år), Nordtvetveien 9A

Adrian bringer med seg 11 års erfaring fra byggebransjen, nå innenfor bygningsdrift i AF Gruppen. Selv om han ikke har direkte erfaring fra tidligere styreverv, trives han med å jobbe i team, delta i prosjekter og samarbeide med andre. Han er komfortabel med å kommunisere i grupper og dele sine meninger og tanker. Motivasjonen hans for å sitte i styret er å bidra med sin kompetanse for å videreutvikle borettslaget og å lære mer om styrearbeidets oppgaver og muligheter i ØGB.

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmestertjenesten består av 1 driftsleder og 2 heltidsansatte vaktmestere. Det brukes i noen tilfelle også deltidsvikarer om sommeren til plenklipping og vedlikeholdsarbeider.

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

Telefon til driftsleder John Erik Ødegaard: 92092662 og vaktmester Idar Rand: 92026972
E-post til vaktmestertjenesten er: grorbor@gmail.com.

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

Vaktordning

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

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

Garasjer, parkering og parkeringskontroll

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

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

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

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

Klager på gebyr eller borttauing må rettes P-Service AS, se kontaktinformasjon nedenfor:
P-Service AS
Jerikoveien 26
1067 Oslo

Telefon: 41 25 53 84

E-post: post@pservice.no

Nøkler/skilt

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

Vaskeri

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

Forsikring

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post: forsikring@obos.no

Beboere oppfordres til å varsle vaktmestertjenesten omgående om alle typer skader.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Medlemskap i Huseiernes landsforbund

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Grorud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Øvre Grorud Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsius AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023

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

2022

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

2021

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

Nordlisletta 9 og 11, Gangstuveien 8 og 10, Fyrrømmet, Kalbakkveien 17 og 21, Gangstuveien 12 og 1.

- Oppgradering og utskifting av heiser i høyblokkene Kalbakkveien 17 og 21.
- Utskifting av inngangsdører i alle punktblokker (paddeblokker).
- Maling av trappeopp ganger (tak, vegger og listverk) samt nytt gulvbelegg i alle punktblokker (paddeblokker).
- Utskifting av belysning (LED) i alle opp ganger i punktblokkene (paddeblokker).
- Oppgradering av SD anlegg til EcoStruxure for kontroll, styring/regulering av fjernvarmen i forbindelse med varmtvann og varme til radiatorene.

2020

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

2019

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

2018

- Sjøppelbrønn og rens av ventilasjonskanal. Installert 1 sjøppelbrønn og 1 papirbrønn ved Nordlisletta.
- Ferdigstilt rens av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerier i alle blokkene.

2017

- Installert system for automatisk vannpåfylling og rensing av varmtvannsystemet.
- Vinduer og balkongdører malt utvendig. Utbedring og forankring av teglsteinsvegger på høyblokkene. Påbegynt rens av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerier i alle blokkene.

2016

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

2015

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

2014

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

2013

- Utskifting av samtlige postkasser.

2012

- Iverksatt energiøkonomiserende tiltak for fjernvarmeanlegget i samarbeid med Hafslund.

2011

- Det ble etablert nye lekeplasser ved Nordlisletta 11 og Gangstuveien 12.
- Det ble etablert forsyning av fjernvarme fra Hafslund.

2010

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

2001 – 2006

- Våtromsrehabilitering

2000 – 2009

- Rehabiliteringen av utomhusanlegget avsluttet.
- Supplement av søppelskap.

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

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Grorud Borettslag

Møtedato: 22.05.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Grorud Samfunnshus

Til stede: 54 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 56 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Skui.

Møtet ble åpnet av styreleder Jan Olav Wammer.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble styreleder Jan Olav Wammer foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Camilla Skui foreslått. Som protokollvitne ble Petter Teie Hellum og Adrian Luxandra foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

A Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 711 500.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Honorar til valgkomiteen ble foreslått satt til kr 10 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

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

Saksframstilling: Under punkt 11-1 står det bla.: For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. Innskudd og behandlingsgebyr betales separat ved etablering av leieforholdet, og månedlig leie betales sammen med felleskostnadene. Innskudd er ikke rentebærende, og tilbakebetales ved opphør av leieforholdet.

Forslag til vedtak: Teksten under punkt 11-1 forandres til følgende:

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Jan Olav Wammer foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Sonja Pedersen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Louise Tranekær Maabjerg foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Torild Smalberget foreslått.

Vedtak: Alle enstemmig valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Igor Orlic foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Adrian Luxandra foreslått.

Som varamedlem for 1 år overtar Martine Amble Csirmaz vervet.

Vedtak: Enstemmig valgt

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Heidi Diamantopulos Bernt Wathne og Rodel Montano foreslått

Vedtak: Alle enstemmig valgt

Møtet ble hevet kl.: 18.45. Protokollen signeres av

Møteleder: Jan Olav Wammer /s/

Protokollvitner: Petter Teie Hellum /s/ og Adrian Luxandra /s/

HUSORDENSREGLER FOR ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 14.05.2013
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2018

1. Innledning

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

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

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

2. Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bruk av leiligheten

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

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

4. Bygningsmessige endringer

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

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

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

Det vises for øvrig til vedtektenes punkt 4-3.

5. Dyrehold

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

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

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

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

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

6. Parkering og kjøring på området

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

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

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

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

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

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

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

7. Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

8. Vaskerier

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

Vaskeriene kan brukes i følgende tider:

mandag – fredag: 07:00 – 21:00

lørdager: 08:00 – 18:00

Vaskeriene skal ikke brukes på søndager, helligdager og høytidsdager.

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

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

9. Bruk av fellesarealer

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

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

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

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

10. Fasader

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

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

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

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

11. Brannvern

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

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

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

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

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

12. Mislighold

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

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

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

13. Bruk av vektertjenesten

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

Velkommen til Øvre Grorud Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Welcome to Øvre Grorud Condominium

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sincerely
the Board of Øvre Grorud Condominium

Vedtekter
for
Øvre Grorud Borettslag
Org. nr. 955004310

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige endringer

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting 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 karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Andelseier plikter å foreta reparasjoner og vedlikehold i leiligheten i henhold til gjeldende forskrifter, standarder og øvrig regelverk. Videre plikter andelseier å foreta reparasjon eller utskifting av utstyr som ikke er i henhold til ovenstående bestemmelser når styret eller den styret har gitt slik bemyndigelse til, krever dette. Dette gjelder spesielt for innvendige vanninstallasjoner, armaturer og tilhørende utstyr der normalreglementet for sanitæranlegg og gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk skal følges.
- (10) Andelseier er ansvarlig for eventuelle økte vedlikeholdskostnader som oppstår som følge av tiltak iverksatt av andelseier. Dette gjelder blant annet i tilfeller hvor andelseiers tiltak må demonteres og monteres for at borettslaget skal få tilgang til å ivareta sin vedlikeholdsplikt. Andelseier har også risikoen for at tiltak iverksatt av andelseier ikke kan brukes/nyttiggjøres etter gjennomførte vedlikeholdstiltak, utbedringsarbeider eller bygningsmessige tiltak i borettslagets regi.
- (11) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Radiatorer, radiatorkraner, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-4 Kameraovervåkning

- (1) Kameraovervåkning er tillatt brukt i kortere perioder og på steder innenfor borettslagets område dersom styret har blitt enige om at dette er nødvendig.
- (2) Drift/vaktmestertjenesten har ikke tillatelse til å sette opp slikt type utstyr uten styrets samtykke.
- (3) Ved kameraovervåkning skal det alltid settes opp tydelig skilt om at område/stedet er kameraovervåket.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

Generalforsamlingen skal velge en valgkomité bestående av en leder og to medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

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

- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for

seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Garasjer og parkeringsplasser

11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser

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

Leieperioden er for hele kalendermånedene.

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

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

11-2 Søknad og tildeling

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

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

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

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

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

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

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

11-3 Bruk av garasje og parkeringsplasser

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

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

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

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

11-4 Oppsigelse av garasje og parkeringsplasser

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76240190
Vår referanse: 3587728/24950579
Bestilling: C3 2024-09-19 (5) 25

Dato
19.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 10679	Embete: 105	Registrert: 1.8.1966	Rettsstiftelse: FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR
--------------------------	-----------------------	--------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	92	63	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Stamps løst kr. 2.400.-

Kjøpt den 1/8-66 av

Buster.

10679

1 AUG. 1966

Festekontrakt

Hovedstyret for Statsbanene bortfester herved eiendommen gnr. 92 bnr. 63 og 68 i Oslo, Aker distrikt, 94.562 m² til A/L Øvre Grorud Borettslag.

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1.

Festetiden settes til 75 år fra 1.1.60.

2.

Den årlige festeavgift, 10 øre pr. m², i alt kr. 9.456,- innbetales til distriktsjefen Oslo over postgirokonto 701 eller bankgirokonto 12322/256.

Avgiften skal være betalt innen 1. januar hvert år. Oversettes denne frist med mer enn 1 måned, kan grunneieren anse festeretten som opphørt. Når 30 år av festetiden er gått, kan grunneieren i løpet av den resterende del av festetiden forhøye festeavgiften i samsvar med avgiften for tomter i lignende strøk. Forfallede avgift betales kontant når festeren skriver under festekontrakten. Festeren plikter å betale skatter og avgifter som måtte bli pålagt tomten som følge av at den bortleies til private. For festeavgift som ikke er betalt innen 1 måned etter forfall, svares renter beregnet etter 4,5% pr. år fra utløpet av den nevnte frist og imtil betaling skjer.

3.

For den løpende og sist forfallede termin av festeavgiften og for de på tomten fallende skatter og offentlige avgifter som Statsbanene eventuelt må dekke på grunn av manglende betaling fra festerens side, har Statsbanene 1. prioritets pant i de hus og innretninger som oppføres på tomten, med rett til uten søknad og dom å la pantet selge ved tvangsauksjon i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse.

4.

Opptar festeren lån på oppførte eller oppførte bygninger i Den Norske Stats Husbank, vedtar Norges Statsbaner som grunneier pantsettelsen imtil det beløp som det etter de for Den Norske Stats Husbank til enhver tid gjeldende låneregler er adgang til å erholde som lån på borettslagets eiendommer. Så lenge det på hus på den festede grunn hviler byggelån i nevnte bank med avbetalingstid på 100 år eller mindre, skal:

a.

Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b.

Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

c.

Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d.

Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedødelighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Misligholder festeren sådan låneforpliktelse, slik at det tinglyses tvangsauksjon, har Norges Statsbaner adgang til med tvangsauksjonskjøps virkning å overta den pantsatte eiendom for gjeldsbeløpet eller til, etter å ha utløst pantaveren, å selge pantet og innbetale hos festeren det ved salget udekkede

[Faint, illegible text, likely a map or technical drawing, covering the majority of the page.]



5.

Fremleie av grunnen eller deler av denne eller salg av husene - tvungent eller frivillig - med overdragelse av festeretten kan kun finne sted med samtykke av Norges Statsbaner, hvilket samtykke likeledes er nødvendig for pantets overtakelse til brukelighet. Handles herimot, er festeretten forbuitt. Norges Statsbaner har i tilfelle som nevnt foran forkjøpsrett.

Denne bestemmelse gjelder dog ikke pantsettelse skjedd i medhold av pkt. 4.

6.

Ved festets opphør av hvilkensoeveret grunn skal NNB ha rett til å overta bygningene og eventuelle innretninger på tomten samt de til tomten hørende veg-, vann- og kloakkanlegg. Nevnte bygninger, innretninger og anlegg overtas i tilfelle etter takst. Dersom påhvilende gjeldsforpliktelser overstiger takstbeløpet, kan det udekkede beløp innkrevnes hos festeren.

7.

Borettslaget skal ta inn i sine vedtekter følgende bestemmelser:

Bare tjenestemenn ansatt i staten kan bli andelseiere. En andelseier kan dog overdra andel til ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, jfr. §§ 15 og 16 i lov om borettslag av 4.2.60.

Slutter en andelseier i tjenesten før det er gått 2 år, regnet fra det tidspunkt han har arvervet andelen, må han avhende denne. Opphør av tjenesten som skyldes arbeidskonflikt, medfører ikke at retten til å være andelseier faller bort, dersom andelseier etter konfliktens opphør er villig til å gjeninntre i tjenesten. Heller ikke faller retten til å være andelseier bort dersom opphør av tjenesten skyldes at andelseier ved sykdom eller liknende forhold er blitt arbeidsudyktig i tjenesten eller i sin alminnelighet.

Bestemmelsene i de 2 foregående ledd faller bort 20 år etter tinglysing av Husbankens pantobligasjon.

8.

Hvis borettslaget, uten samtykke av Norges Statsbaner, endrer de vedtektsbestemmelser som er betinget i festekontraktens punkt 7, før 20-års fristens utløp, anses festekontrakten for brutt.

9.

Festeren har å rette seg etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser med hensyn til bebyggelse mv.

Den ubbyggede del av tomten skal holdes i god stand og såvidt mulig parkmessig behandles. Disse arbeider utføres og bekostes av festeren, som også må bekoste oppsatt nødvendig gjerde.

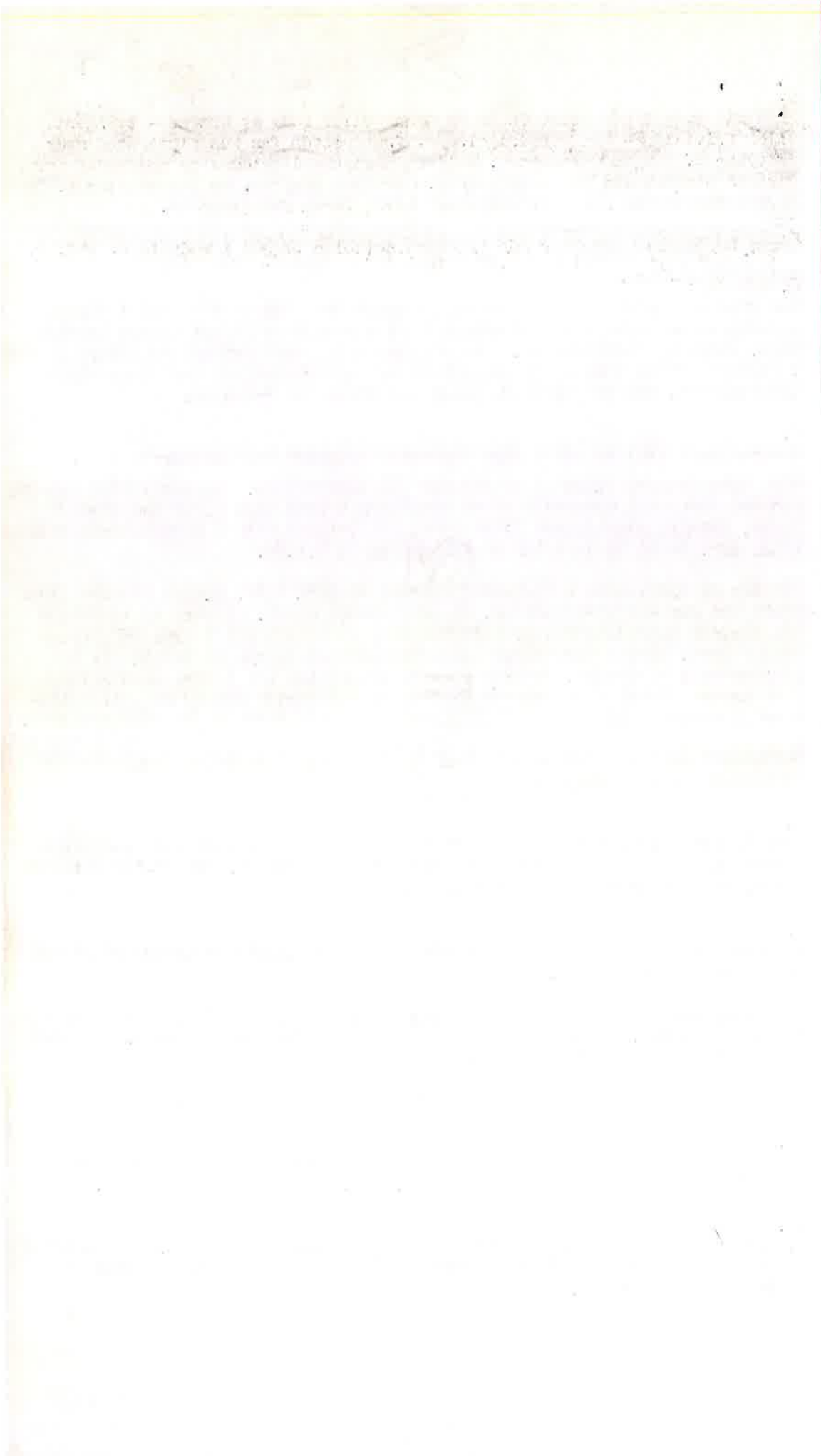
Med festet følger ingen rettigheter utenfor den festede tomt.

10.

Det er forbudt å drive handel eller restaurantvirksomhet på tomten eller virksomhet som generer ved støy og lukt, jfr. dog § 5, siste avsnitt.

11.

Festeren vedter i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 3 nr. 9 utkastelse av tomten uten søksmål når festetiden er ute eller festeavgiften ikke er betalt til forfallstid.



3

12.
Alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen av nevnte kontrakt, såsom tinglysingsgebyr, stempel mv., bæres av festeren, som også må besørge kontrakten tinglyst.

13.
Nevnte kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene. Ved kontraktens opphør kan den avlyses etter ensidig begjæring fra Statsbanenes side.

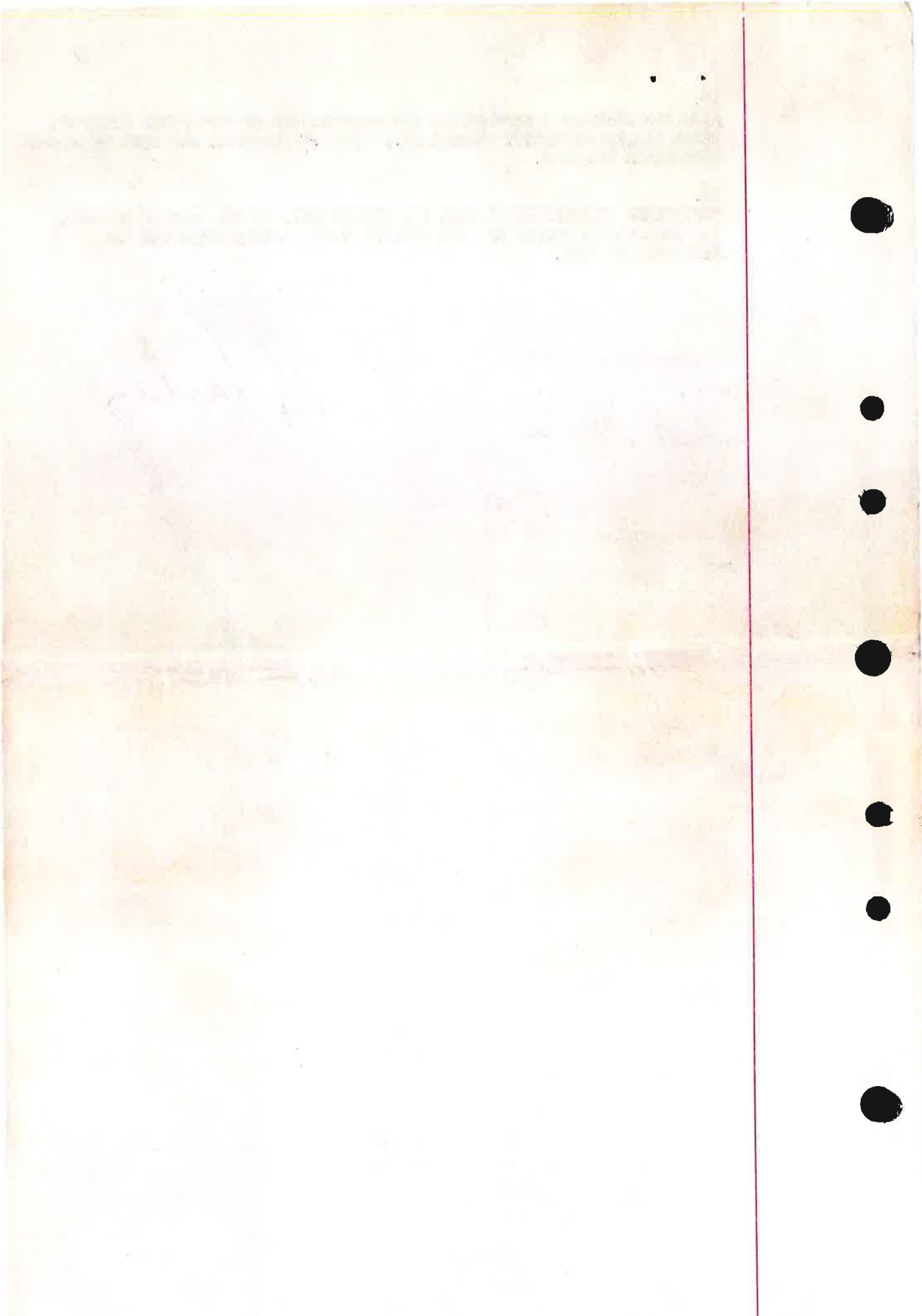
Oslo, den 2.3.66
NORGES STATSBANER
HOVEDSTYRET
FOR GENERALDIREKTØREN

A/L Øvre Grovud Borettslag

Karsten H. Høyem
Tom Røed

H. Carlsen

Avskriftens rikighet bekreftet
32



Gangstuveien 1

Nabolaget Nortvedt - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sagstuveien Linje 66, 79	6 min	0.5 km
Kalbakken Linje 4, 5	10 min	0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	16 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min	9.2 km
Oslo Gardermoen	30 min	

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.) 424 elever, 26 klasser	5 min	0.4 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 469 elever, 34 klasser	16 min	1.2 km
Grorud skole (1-7 kl.) 318 elever, 19 klasser	17 min	1.2 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 304 elever, 17 klasser	14 min	1.1 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 442 elever, 30 klasser	23 min	1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min	3.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min	4.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

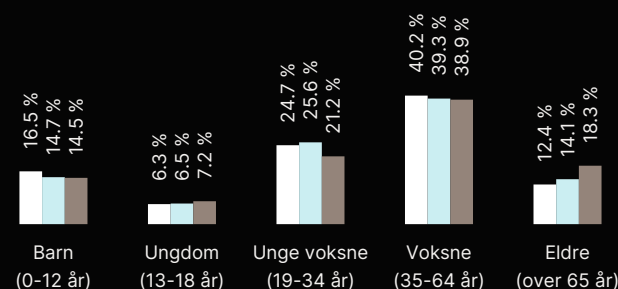


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nordtvet Gård barnehage (1-5 år) 74 barn	3 min	0.2 km
Nordtvet barnehage (3-5 år) 54 barn	5 min	0.4 km
Flaen barnehage (1-5 år) 81 barn	6 min	0.4 km

Dagligvare

Meny Kalbakken PostNord	7 min	0.5 km
Rema 1000 Kalbakken Post i butikk, PostNord	8 min	0.6 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

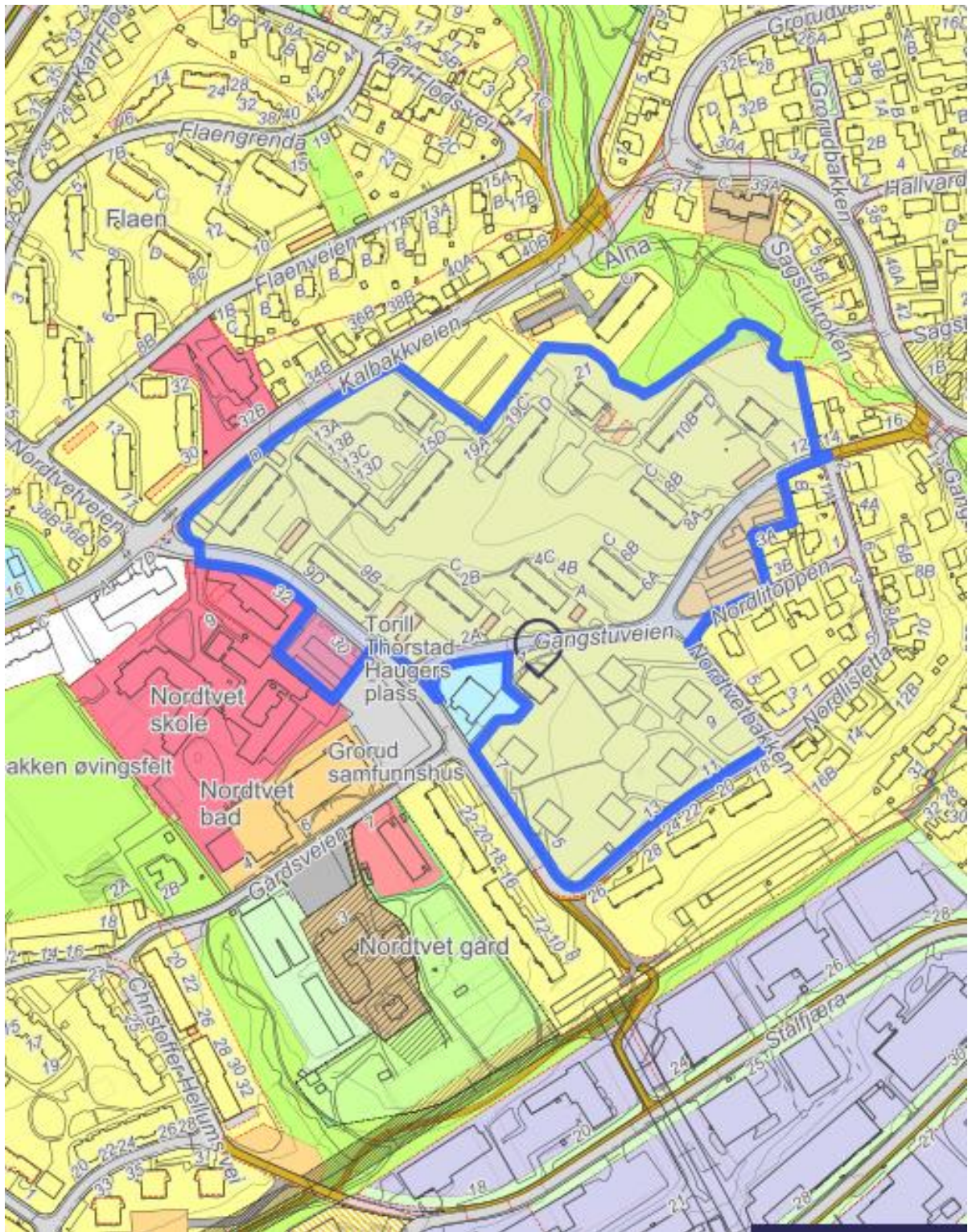
Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Tilstandsrapport

Gangstuveien 1, 0952 OSLO
Borettslagsleilighet (i blokk):
955 004 310 / andelsnr. 8

ØVRE GRORUD BORETTSLAG A/L
301-92/68/0/0

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU -

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 -

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 -

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 -

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimaten må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Denne rapporten er utført av:



Boinspect AS er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Rapporter blir utført av en erfaren takst- og bygningsteknisk ingeniør med betydelig bransjeerfaring, kombinert med høy utdanning og kompetanse innen byggteknikk. Målet er å levere grundige og pålitelige vurderinger som bidrar til et tryggere grunnlag for bolighandel.

www.boinspect.no | Post@boinspect.no | Org. nr. 930 376 914



Daniel Snare

Daniel Snare

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boinspect.no | Medlem av NITO

Medlem av
NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befæringsdato

2. okt. 2024

Til stede

Takstingeniør
Daniel Snare (befaring med utlånt nøkkel)

Egenerklæring

Ikke aktuelt ved dette oppdraget.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen holder i hovedsak eldre standard, og det må påregnes kostnader knyttet til modernisering/oppussing.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen på balkongdøren.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv	Høy slitasje.
TG 2	Vegger	Misfarging og enkelte mindre ujevnheter.
TG 2	Himling	Rift i soveromshimlingen.
TG 2	Innvendige vann- og avløpsrør	Manglende synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra fordelerstokk.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Alder på kjøkkenventilator.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Balkong	Noe slitasje og svikt i treelementene på gulvet.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder, begrenset fall og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Svellinger.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår 1965.

Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og fasadeplater.
Yttertak i oppført betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren.

Tomteareal

90346 m²

Hjemmelshaver

Bane Nor Eiendom AS er hjemmelshaver, Øvre Grorud Borettslag A/I innehar festeretten

Eier adkomstdokumenter

Arvid Edvart Lund

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brann sikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier.

Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse B30, produsert i 1987.

Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1987.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja. Dørbladet tar i karmen og har behov for justering. Dørvrideren utvendig er knekt.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid, ovennevnte avvik og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20–40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 2

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1987.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?

Ja. Dtuedøren tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik ved åpne/lukkemekanismen som nevnt ovenfor og slitasje på enkelte karmen.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?

Ja.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 11 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til 12 mm.

Vurdering

TG 2: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm og/eller totale avvik over 15 mm vurderes som tilstandsgrad 2. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldriingsprosessen i eldre bygninger.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv

TG 2 -

Vinylbelegg i kjøkkenet, boden og soverommet. Parkett for øvrig.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av noe misfarging og svikt i parketten enkelte steder.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 2 -

Tapet, malt strie og panel.

Vurdering

TG 2 er gitt grunnet noe misfarging og enkelte mindre ujevnheter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 2 -

Takessplater i badet. Pussede og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,51 meter.

Vurdering

TG 2 er gitt grunnet rift i himlingen på soverommet.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 2 -

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerstokk er lokalisert over baderomshimlingen.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?

Hovedstoppekran i boligen er ikke lokalisert, men det er registrert stoppekraner for stenging av vann i badet og kjøkkenet, og disse er funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?

Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen uten direkte synliggjøring av en eventuell lekkasje.

Noe mindre forekomst av korrosjon i enkelte koblinger, som bør overvåkes videre.

Vurdering

TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik ved fordelerstokk over baderomshimlingen, uten synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området.

Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 2

Radiatorer med forsyning av felles varmtvann.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bod og bad.

Kullfilterventilator i kjøkken.

Spalteventiler i vinduer.

Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?

Nei, ikke som er kjent.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder på kjøkkenventilatoren, sett i lys av forventet levetid.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med utslagskum og kum.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Sørøstvendt innglasset balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 8 m² innvendig areal.
Betongdekke, belagt med trelementer.
Rekkverk i metall med fasadeplater
Rekkverkshøyden er målt til 1,1 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering

Treementene har noe slitasje og merkbar svikt, og er av den grunn gitt TG 2.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Den nøyaktige alderen på badet er ukjent, men basert på utførelse og materialvalg anslås det å være mellom 15 og 20 år gammelt.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i metall.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Noe sprekker i silikolfuger. En flis er sprukket opp.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er registrert fall mot sluk, men enkelte steder er fallet noe begrenset. Høyde mellom terskel og sluk er funnet ok. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, ovennevnte avvik og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Klosett.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med profilerte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av svellinger.

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skrusikringer.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
Varmekabler er lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Etilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstesting, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Følgende spørsmål kan ikke besvares av eier selv:

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

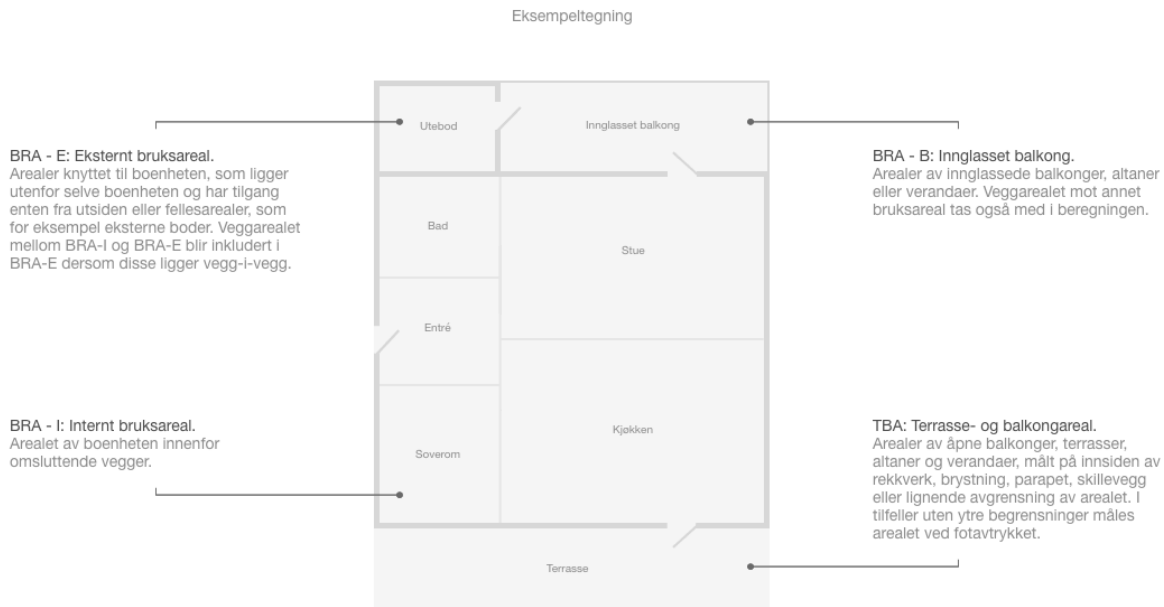
Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja. På grunn av alderen på anlegget og manglende samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Oppgradering/fornyning av anlegget må påregnes.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		3		
3. etasje	54		9	
Sum	54	3	9	
Totalt bruksareal	66			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, bod, entré, kjøkken, stue og soverom		Innglasset balkong

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	52	11	Bad, entré, kjøkken, stue og soverom	Bod og innglasset balkong

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklet, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.