

# Børsteveien 23

Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Lørenvangen	5 min
Linje FB3, 23, 24	0.4 km
Løren T	7 min
Linje 4	0.6 km
Sinsenkrysset	14 min
Linje 12, 17	1.2 km
Grefsen stasjon	19 min
Linje RE30, R31	1.6 km
Oslo S	11 min
Totalt 24 ulike linjer	4.1 km

## Skoler

Løren skole (1-7 kl.)	10 min
716 elever, 32 klasser	0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	10 min
589 elever, 30 klasser	0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.)	16 min
548 elever, 39 klasser	1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	8 min
504 elever, 32 klasser	0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	11 min
380 elever, 15 klasser	0.9 km
Kuben videregående skole	20 min
Valle Hovin videregående skole	6 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

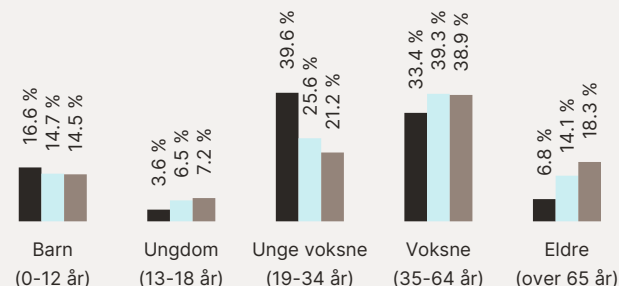


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100



Naboskapet  
Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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




## Barnehager


Kanonnen barnehage (1-5 år)	5 min
91 barn	0.4 km
Espira Gartnerløkka barnehage (1-5 ...)	6 min
120 barn	0.5 km
Gregers barnehage	7 min


## Dagligvare


Joker Løren Stasjon	6 min
Søndagsåpent	0.5 km
Meny Løren	6 min

## Primære transportmidler









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

 Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

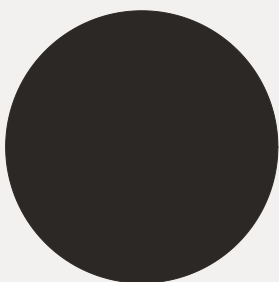
 Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 85/100

## Sport

-  Refstad. Roseveien ballplass. 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Kruttværksveien balløkke 8 min   
Ballspill 0.7 km
-  STERK treningssenter 5 min 
-  EVO Løren 6 min 

## Boligmasse







■ 100% blokk

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

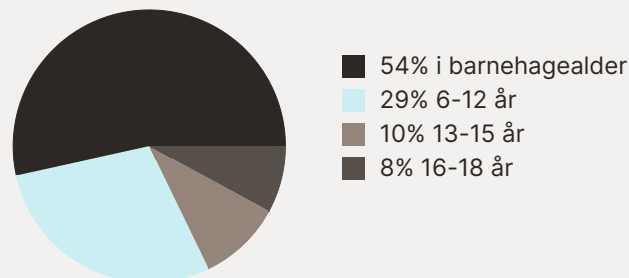
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Løren Torg 6 min 
-  Apotek 1 Løren Torg 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

- Løren
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

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



# BØRSTEVEIEN 23, 0585 OSLO

Gnr: 83 Bnr: 538 0301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 07/05/2025

Utskriftsdato: 11/05/2025

Oppdragsnummer: 98745

Referansenr:



ARILD FOSS  
af@takseringnorge.no  
Uavhengig takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

## Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98745>

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

Fireroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong og fransk balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med trepanel. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 2023, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

### **Standard**

Leilighet med standard fra byggeår.

### **Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2024:

- Montert garderobeskap i entrè og soverom.
- Ny baderomsinnredning, speil og vask i bad ved entrè.

### **Oppgraderinger i borettslaget**

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

### **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Erik Kornelius Hvidsten  
Takstmenn: Arild Foss  
Befaring/tilstede: Eier: Erik Kornelius Hvidsten, Takstmann: Arild Foss

---

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

---

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 83 Bnr: 538  
Eiet/festet: Eiet  
Areal: 947.2 m<sup>2</sup>  
Hjemmelshaver: Gresshumla Borettslag  
Adresse: Børsteveien 23, 0585 OSLO  
Sameiets navn: Gresshumla Borettslag  
Regnskapsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

---

### Andelsleilighet

Selskap: Gresshumla Borettslag  
Organisasjonsnr: 930 810 517  
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Eier: Erik Kornelius Hvidsten & Monica Sohrabi  
Andelsnummer: 26

---

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/05/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	06/05/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

---

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 2023

Arealer NS3940:2023 (m <sup>2</sup> )					
Etasje	BRA (bruksareal)			Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)		
Kjeller	0	6	0	6	0
4. etasje	80	0	0	80	9
Sum bygning:	80	6	0		9
Sum BRA:				86	

Romfordeling			
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Bad 2, Entré/gang, Stue/kjøkken, Tre soverom		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

#### Fordeling P-/S-rom

P-rom: 80 m<sup>2</sup>. S-rom: 0 m<sup>2</sup>.

## Leilighet

---

### Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.  
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

---

### Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Det foreligger brukstillatelse, men ikke ferdigattest for boligen.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### *Ordrett fra forskriften:*

*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

### Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist FDV dokumentasjon for boligen. SINTEF teknisk Godkjenning nr. 2453 er fremvist for Parmarine prefabrikkerte baderomsmoduler.

Dokumentasjon for elektriske arbeider nevnes på punktet "Elektrisk anlegg" lengre ned i rapporten.

---

### Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

### Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.  
Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmodstand.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

### Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken.  
Glatt hvit skyvedør i mellom stue/kjøkken og et soverom.  
Glatte innvendige dører, for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

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

TG: 1

### Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.*

*Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.*

### Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.  
Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

TG: 1

### Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Hvite metallplater i bad.  
Malte betongelementer, for øvrig.  
  
Himlingshøyde ca. 2,60 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

### Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.  
  
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré og et soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 0.

TG: 0

### Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Syd-østvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyden er målt til 105 cm.  
Terrassebord på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon.  
Stikkontakt og utebelysning.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.  
Det er noe sprekkdannelser i terrassebord.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

### Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

### Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i entré og et soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*

*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vegg i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap. Badets stoppekraner for bad ved soverom for varmt- og kaldtvann er lokalisert i himling i tak i bad.	
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.	TG: 1

---

### Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 1

---

### Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.  Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1

---

### Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.  
Opplysninger vedrørende el-tilsyn innhentes fra eier. Det gjøres ikke undersøkelser utover kravene i Forskrift til avhendingslova § 2-18.  
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

## Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.</p> <p>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.</p> <p>Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 30.08.2022 er fremvist for følgende arbeider: Installasjon av baderomskabiner komplett med skjult belysning og stikkontakter. Kabinene levers ferdig med tilkobling utvendig. Elektriske installasjoner har blitt utført i henhold til norske reglene NEK 400:2014</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 29.12.2022 er fremvist for følgende arbeider: Installasjon i nye leiligheter. Badene er utført som prefabrikkerte badekabiner der installasjonene ikke er utført av Romerike Elektro AS. Tilkobling av inntill 3 stk sikringskurser for baderommene er utført av oss. IKT punktene er kun utført som tomt røranlegg, og antall punkter i hver leilighet er beskrevet av OBOS.</p> <p>Lampe i bod, wc, under overskap på kjøkken og på terrasse, er levert av Romerike Elektro AS.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Følgende spørsmål er stilt eier:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.</li><li>- Løses sikringene ofte ut? Nei.</li><li>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.</li><li>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.</li></ul> <p>Anlegget er av nyere dato og innehar dokumentasjon for utførelse. Det er under befaringen ikke påvist avvik basert på undersøkelsesnivået i Forskrift til avhendingslova. Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.</p> <p>Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.</p>

TG: 1

## Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

## Dokumentasjon - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dokumentasjon er fremvist.

## Membran, tettesjikt og sluk - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Smøremembran på gulv/vegger med dokumentert utførelse.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Overflater på innvendige gulv - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

TG: 1

## Overflater på innvendige vegger - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

#### Fast inventar - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

#### Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sistene.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

#### Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilleggende konstruksjoner - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

#### Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

#### Dokumentasjon - Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Dokumentasjon er fremvist.

#### Membran, tettesjikt og sluk - Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Smøremembran på gulv/vegger med dokumentert utførelse.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

#### Overflater på innvendige gulv - Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

TG: 1

#### Overflater på innvendige vegger - Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

#### Fast inventar - Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter. Belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

#### Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

#### Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0





## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdel/ eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

# Egenerklæring

Børsteveien 23, 0585 OSLO

04 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Børsteveien 23

Postadresse

Børsteveien 23

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

To år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

## Informasjon om selger

---

Selger

Hvidsten, Erik Kornelius

Selger

Sohrabi, Monica

## Forbehold

---

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2024

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet baderoms møblement, vask og satt inn integrert vaskemaskin /tørketrommel

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

SI's rørservice AS

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**2.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.2.2 Årstall**

2025

**2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dusjdøren på hovedbadet knuste, og vi fikk den erstattet av forsikring/garanti.

**2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Ocab

**2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 25389215**


# Egenerklærings skjema

Name  
**Erik Kornelius Hvidsten**

Date  
**2026-03-04**

Name  
**Monica Sohrabi**

Date  
**2026-03-04**

Identification  
 Erik Kornelius Hvidsten

Identification  
 Monica Sohrabi



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Erik Kornelius Hvidsten  
Monica Sohrabi

04/03-2026  
08:37:50  
04/03-2026  
08:40:40

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

Schala & Partners avd Sagene AS  
Partners Sagene v/Anette Borvik  
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO  
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260011 .

Vår ref.: 0759-1-4005

Dato: 27.02.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: GRESSHUMLA BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 930810517  
Andelseier: Hvidsten, Erik Kornelius  
Medeier: Sohrabi, Monica  
Leilighetsnummer: 4005  
Adresse: Børsteveien 23, 0585 OSLO  
Andelsnummer: 26  
Gnr. 83  
Bnr. 94

Borettsinnskudd: Kr. 1 830 000,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8639206.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: enkelte har kjøpt bruksrett til garasjeplass, det trengs ingen tinglysing. Garasjeplassene befinner seg i Peter Møllers vei 14 garasjesameie (1863). Det må meldes særskilt fra om eierskifte av garasjeplasser til eierskifte@obos.no og til pmv14-garasje@styrerrommet.no. Det påløper eierskiftegebyr. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Strømvavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, [www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema](http://www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema). Bod følger leiligheten: Ja Nøkler kan bestilles på [vibbo.no/gresshumla](http://vibbo.no/gresshumla). IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.04. og 31.10. Løpetid 40 år med 5 års avdragsfrihet. Rente 5,45% (nominell) fom 1.2.24. Renteøkninger må påregnes. Forsikring: Tryg forsikring AS, polisnr. 8639206. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Bygr. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til beboerrepresentanter som legger disse inn i reklamasjonsportalen. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Bygr slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på <https://www.bygr.no/cm/login>. Reklamasjonsfristen utgår 5 år etter dato for overlevering. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

## Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98208141732
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	317 927 034,00
Innfrielsesdato:	30.09.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja
Avdragsfrihet til og med september 2028	

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 21 814,80,-

### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	728,00	
Lån nr: 9820814173; IN lån 1 - Akonto renter	17 400,25	
Lån nr: 9820814173; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 686,55	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

## Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	412,-
Fradragsberettigede kostnader:	222 094,-
Annen formue:	29 543,-
Gjeld:	4 270 000,-

## Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208141732
Restsaldo:	4 270 000,00
Kapitalkostnader:	16 168,69
IN-avtale:	Ja

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 270 000,00,-, pr. dags dato.

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

### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan pr. e-post: [zaffer.ali.khan@obos.no](mailto:zaffer.ali.khan@obos.no) eller telefon: 22 98 89 39.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Maria Camilla Landh, e-post: [gresshumla@styrerrommet.no](mailto:gresshumla@styrerrommet.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.

**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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

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

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 759

GRESSHUMLA BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i GRESSHUMLA BORETTSLAG

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

## Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/759>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i GRESSHUMLA BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Maria Landh leder møtet

---

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marlen Holden signerer protokollen.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

## Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

## Vedlegg

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

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000

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

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

### Oppfølging av mistillitsforslag

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

### 1-årsbefaringer

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

### Koordinering av serviceavtaler og utbedringer

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

### Sikkerhet og forebyggende tiltak

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

### Tilgjengelighet og kommunikasjon

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

### Utredning av innglassing av balkonger

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

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

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

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000

---

### Sak 6

## Innglassing av balkonger

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Forslag fra beboer:

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

### Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

#### Forslag til vedtak

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

#### Vedlegg

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

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

---

Sak 7

## Endring husordensregler §2 - Støyende oppussingsarbeid

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Styrets innstilling

Forslag til ny ordlyd:

#### § 2 Ro

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

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

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

## Forslag til vedtak

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

---

Sak 8

### Vedtektsendring §4-3 - Bygningsmessige endringer

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Forslag til ny vedtekt for 4-3:

4-3 Bygningsmessige arbeider

*Med bygningsmessige arbeider menes:*

- *Strukturelle endringer av bærende vegger, tak, gulv eller søyler.*
- *Tekniske installasjoner, som endringer i ventilasjon, elektrisk anlegg og vann- og avløpssystemer.*
- *Bruksendring, for eksempel endring av bygningens formål.*

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

- Søknad skal sendes til styret i borettslaget for godkjenning før oppstart av tiltak.
- Søknaden skal inneholde tegning før og etter tenkt tiltak, beskrivelse av tiltaket, ev. godkjenning fra Plan- og bygningsetaten der det er nødvendig (listen er ikke uttømmende og avhenger av tiltakets karakter).
- Ved utvendige tiltak skal nabovarsel fremlegges for berørte naboer i borettslaget. Merknader fra naboer sendes styret. Berørte naboer omfatter minst tilgrensende leiligheter til siden, over og under.
- Ved utvendige tiltak skal det tas hensyn til solforhold, støy, avstand til nabo, mulighet for usjenert uteplass for naboene etc. (listen er ikke uttømmende). Tiltaket tilpasses den øvrige bebyggelsen i størrelse/volum, farge og materialbruk.
- Det er en uttrykkelig betingelse at tiltaket ikke skal påføre borettslaget utgifter, verken under oppføring eller etter ferdigstillelse. Eventuelle merutgifter tiltaket påfører borettslaget i forbindelse med vedlikehold av fellesarealer, belastes den som til enhver tid er andelseier i den aktuelle leiligheten.
- Andelshaver er ansvarlig for enhver skade som skyldes tiltaket, både under oppføring og i ettertid. Erstatningsansvaret gjelder også for fellesareal som i utgangspunktet faller under borettslagets vedlikeholdsplikt.
- Det er en forutsetning at tiltaket vedlikeholdes av andelseier, både innvendig og utvendig.

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

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

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

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

### Styrets innstilling

Styrets innstilling til forslag om vedtektsendring er at det godkjennes.

### Forslag til vedtak

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

### Vedlegg

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

---

### Sak 9

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Forslag til ny ordlyd:

#### § 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

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

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

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

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

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

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maria Camilla Landh

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hussein Abdi Deria Elmi
- Tesfay Teame

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Karl Andre Bertheussen

### Vedlegg

1. Informasjon om kandidater.pdf

---

Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hussein Abdi Deria Elmi

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Maria Camilla Landh
- 

Sak 12

## Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Azemira Feraget
  - Marlen Holden
-

# Styrets årsrapport

## Årsberetning

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

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

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

- Oppfølging av saker fra ekstraordinær generalforsamling 21. mai 2024 sammen med advokat. Styret har via advokat brukt mye tid på korrespondanse gjeldende dokumentasjon og for å svare ut henvendelser fra tidligere styreleder sin advokat. *Se brev vedlagt årsberetningen fra advokat som bistått styret.*
- Utarbeidet underlag og fått godkjent dekning av deler av kostnader for advokathonorar via borettslagets forsikring for Rettshjelpsdekning.
- Gjennomgått protokoll fra overtagelsesbefaringer og gjennomført førbefaring med takstmann innfør 1-års befaring med OBOS og Veidekke.
- Oppfølging av restpunkter fra 1-årsbefaring og garantisaker meldt inn i Rubus.
- Gjennomført ny prosess med innhenting av tilbud for kameraovervåking. Signert kontrakt med Securitas og fått montert kameraer inn fra garasjelegg til bodområder.
- Deltatt i felles styreledermøter for alle styrer i Løren botaniske for utbytte av informasjon og samarbeid til styret for garasje- og utomhussameiet var på plass.
- Oppfølging av service og vedlikehold på bygningsmassen i henhold til borettslaget sine avtaler.
- Forberedt og deltatt i gjennomføring av sommerfest, halloween og julegrantenning for alle borettslagene i Løren botaniske.
- Innhentet tilbud på innglassing av balkong etter ønske fra beboer.
- Reforhandling av rente på vårt felles lån fra 5,45% til 5,28%.
- Fulgt opp og svart ut ca. 350 spørsmål/henvendelser fra beboere på Vibbo og på e-post. I tillegg til nyheter og informasjonssaker lagt ut på Vibbo.
- Etablert forebyggende tiltak for å forhindre fuglereir på tak i hus 3 og hus 4.
- Korrespondanse med andelseiere om saker meldt inn til ordinær generalforsamling i mai 2025.

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

28.04.2025, Oslo

## Orienteringsnotat til generalforsamlingen

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

Nedenfor følger en kort oversikt over forhold som er behandlet:

- **Inhabilitet.** Styremedlemmene har vært kritiske til tidligere styreleders håndtering av sak om kameraovervåkning. Tidligere styreleder har som kjent hatt nær familie i Security Group og har likevel deltatt i håndtering og signering av avtale med selskapet. Codex Advokat har bistått med en vurdering av regelverket og håndtering av inhabilitetspørsmålet. Borettslaget fikk til slutt en bekreftelse fra Security Group om at borettslaget ikke hadde noen bindende avtale med selskapet.
- **Bygningsmessige endringer.** Tidligere styreleder har bygd om andelen uten at det øvrige styret har godkjent dette. Ombygningen går ut på å dele andelen i to separate boenheter, men med felles inngang fra fellesareal. Ombygningen innebærer også etablering av et nytt kjøkken. Det foreligger fremdeles ikke enighet med tidligere styreleder om hvorvidt arbeidene krever styrets samtykke. Styret har vært opptatt av at ombygningen ikke medfører ulemper for andre andelshavere eller skade på fellesareal, eksempelvis ventilasjon og røropplegg. Etter at styret gjentatte ganger krevde dokumentasjon på utførelsen, ble dette oversendt etter ekstraordinær generalforsamling i mai 2024. Styret har fått dokumentasjon som bekrefter at tidligere styreleder ikke har koblet seg på felles røropplegg i borettslaget og at ombygningen ikke har påvirkning på felles ventilasjonsanlegg. Det har tidligere vært pålagt tilbakeføring, men Styret har inntil videre valgt å ikke følge opp dette, men vurderer fortløpende pålegg om tilbakeføring.

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Codex Advokat Oslo AS



Sheikh Waleed Khalid

Advokat

Direkte tlf: 4100 9909

E-mail: swk@codex.no

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 094 823</b>	<b>0</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		24 085 784	38 905 989
Tilført bygg			-444 408 916
Tilført tomt			-105 841 084
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	385 175 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-23 151 800	-38 266 166
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	165 075 000
Innbetalt andelskapital			455 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-131 503	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>802 481</b>	<b>1 094 822</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 897 304</b>	<b>1 094 822</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 131 436	2 770 189
Kortsiktig gjeld		-234 133	-1 675 367
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 897 303</b>	<b>1 094 822</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Oslo, 13.05.2025

Styret i Gresshumla Borettslag

Maria Camilla Landh

Hussein Abdi Deria Elmi

Erik Kornelius Hvidsten

Mathea Josefine Kristiansen

Ivica Milanovic

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

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



**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket beertning for kr 133, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-617 906
Renovasjonsavgift	-354 577
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-972 483</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-135 269
Andre fyringskostnader	-88 792
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-224 061</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-18 395 080
Renter på leverandørgjeld	-87
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-18 395 167</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	444 408 916
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>444 408 916</b>

Tomten ble kjøpt i 2023.

Gnr.83/bnr.538 M. flere

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

**NOTE: 14****GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 6499/27028 deler av Petter Møllersvei 14 Garasjesameie

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

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Peter Møllers Vei G. Se er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap

for fjoråret.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader	82 879
Avregningskonto	96 579
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>179 458</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 063 216
Overført	1 091 832
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>28 616</b>

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

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

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

**NOTE: 18****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

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

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

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

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

6005, 6010, 6013  
4001

3 700  
3 750

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

## FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

### *Disponible midler/arbeidskapital*

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

### *Leverandørgjeld*

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

### *Annen innkreving (kundefordringer)*

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

## NOTE: 19

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-165 075 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-165 075 000</b>

## NOTE: 20

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	165 075 000
Pantelån	323 757 034
Beregnete IN-forpliktelse	61 417 966
<b>TOTALT</b>	<b>550 250 000</b>

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

Bygninger	444 408 916
Tomt	105 841 084
<b>TOTALT</b>	<b>550 250 000</b>

## Resultatanalyse 2024

### Gresshumla Borettslag

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



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

## Kundeavtale



Mer plass for livet

30 av 61

2. Vedlegg til Innglassing balkong - bilde Lumon.pdf



**LUMON NORGE AS****KUNDEAVTALE/50832308****Selger**

Johansen Tony  
Hvamsvingen 7  
2013 Skjetten  
[Tony.Johansen@lumon.com](mailto:Tony.Johansen@lumon.com)  
Tlf. 47600193

**Kunde**

Gresshumla Borettslag  
  
Oslo  
[gresshumla@styrerommet.no](mailto:gresshumla@styrerommet.no)

**PRODUKTINNHOOLD**

Lumon Glazing Retractable (LGR)

**PRIS**

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

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

**BETALINGS-  
VILKÅR**

50% ved bestilling  
50% etter leveranse og montasje

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

**LEVERINGSTID**

6-7 ukers levering fra bestilling

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

**INSTALLASJON**

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

**ANNET**

Inkl. montering

**VEDLEGG**

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

Med vennlig hilsen

LUMON NORGE AS

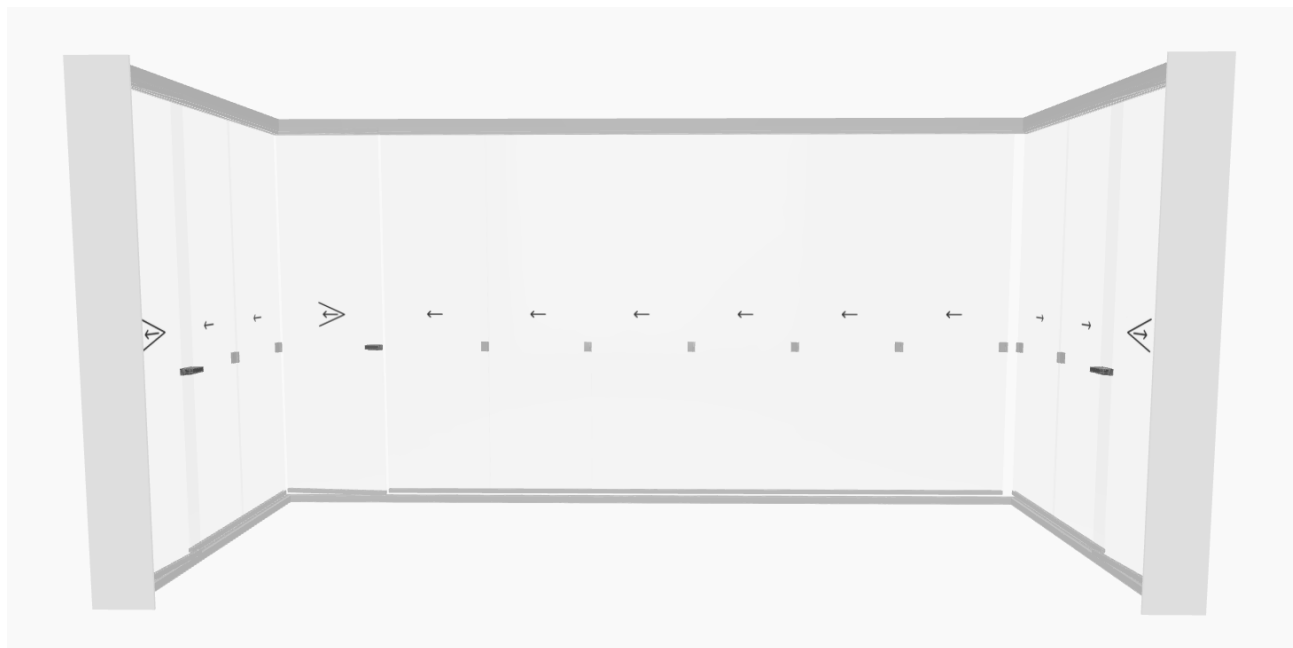
Tony Johansen  
Tlf.  
[Tony.Johansen@lumon.com](mailto:Tony.Johansen@lumon.com)

## VEDLEGG 1 - ÅPNINGSRETNINGER / 50832308

Bildene nedenfor viser en beskrivelse av balkongen din.

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

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



## VEDLEGG 2 - ORDREINNHOLD / 50832308

### Lumon Glazing Retractable:

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

Øvre profil farge RAL9006



Nedre profil farge RAL9006



### Installasjon

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

### Kvalitetskontroll og verifisering

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

### Tilgjengelighet reservedeler

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

### Rengjøring og vedlikehold av Lumon balkonginnglassing

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

### VEDLEGG 3 – SPESEIELLE BETINGELSER UNDER BESTILLING AV INNGLASSING

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

### VEDLEGG 4 – GARANTIVILKÅR

#### Garantiens innhold:

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

#### Garantiens forutsetninger:

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

#### Garanti

Det gis følgende garantier:

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

Fullstendige garantivilkår kan leses på [www.lumon.no](http://www.lumon.no) og kan også sendes på etterspørsel.

#### Garantiens restriksjoner - garantien gjelder ikke:

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

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

### Informasjon om vår balkonginnglassing:

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

### Fordeler med vår innglassing:

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

## VEDLEGG 5 – ØVRIGE VILKÅR

### Vedlikehold og beskyttelse av objektet

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

### Kundens ansvar før levering

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

### Forsinkelse fra leverandøren

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

### Kundens rett til å holde igjen betaling

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

### Kundens forsinkelse

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

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

### **Twister**

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

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

Att.: Gresshumla Borettslag  
Børsteveien 3-23  
0585 Oslo

Stokke 18.12.2024

### Estimert tilbud på innglassing

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

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

<b>Balkong 1</b>	<b>Innglassing 10mm</b> 10mm klart herdet glass fra gulv til tak, vinterlister, glassledere, Ral 9005 Gummilist mot gulv.	<b>Pris ferdig montert inkl mva</b>	<b>kr 181.900,-</b>
<b>Balkong 2</b>	<b>Innglassing 10mm</b> 10mm klart herdet glass fra gulv til tak, vinterlister, glassledere, Ral 9005 Gummilist mot gulv.	<b>Pris ferdig montert inkl mva</b>	<b>kr 115.600,-</b>
<b>Balkong 3</b>	<b>Innglassing 10mm</b> 10mm klart herdet glass fra gulv til tak, vinterlister, glassledere, Ral 9005 Gummilist mot gulv.	<b>Pris ferdig montert inkl mva</b>	<b>kr 138.500,-</b>
<b>Balkong 4</b>	<b>Innglassing 10mm</b> 10mm klart herdet glass fra gulv til tak, vinterlister, glassledere, Ral 9005 Gummilist mot gulv.	<b>Pris ferdig montert inkl mva</b>	<b>kr 165.100,-</b>
<b>Pr.stk.</b>	<b>Solgardin for foldeglass</b> Plissègardiner montert på innsiden av glassene, 1 solgardin pr glass. Grå eller hvit utførelse. (pris i forbindelse med bestilling av innglassing)	<b>Pris pr stk, montert inkl mva</b>	<b>kr 3.150,-</b>

### Balkong 1

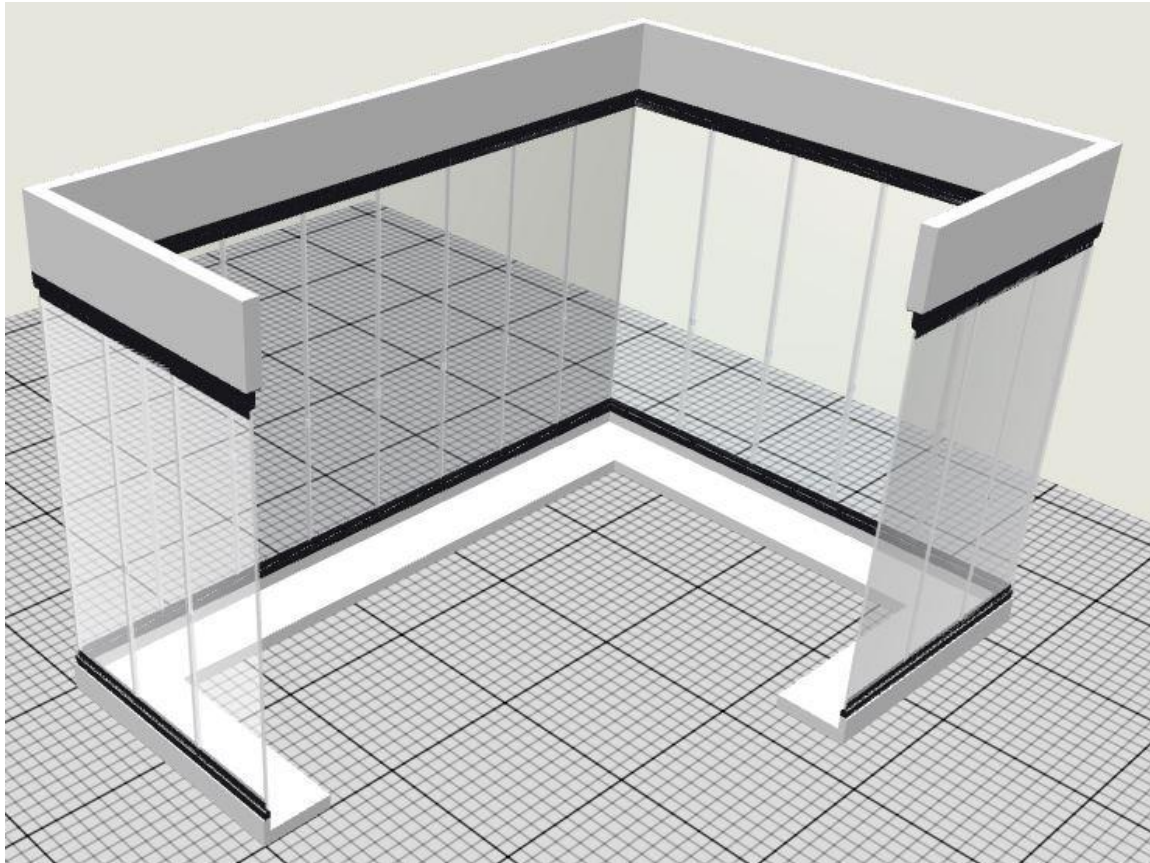
Side 1: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot venstre/fasade)

Side 2: 5200mm (8 stk glass med åpningsrettning mot venstre)

Side 3: 3600mm (5 stk glass med åpningsrettning mot høyre)

Side 4: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot høyre/fasade)

Høyde: 2750mm



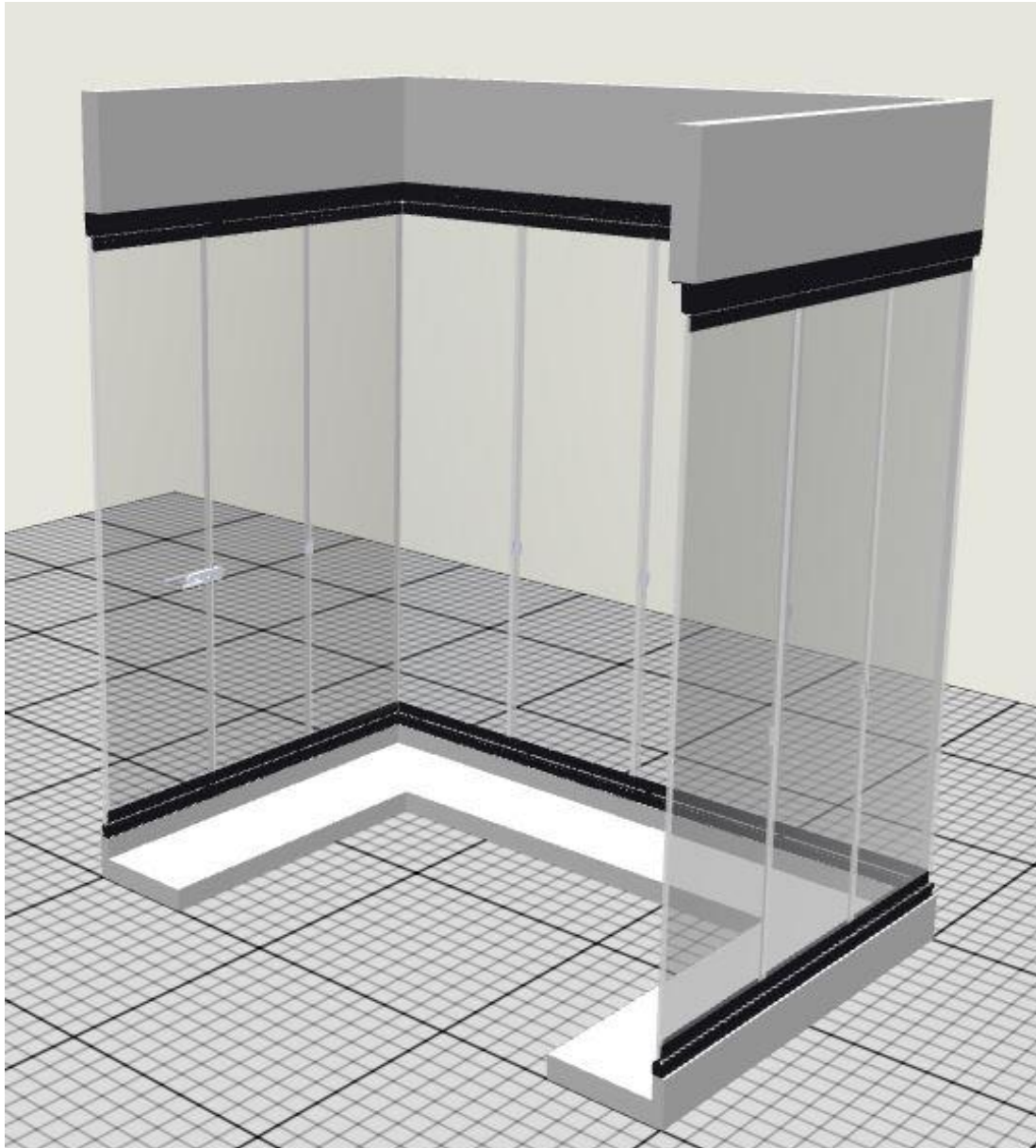
### **Balkong 2**

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

Side 2: 2900mm (4 stk glass med åpningsrettning mot høyre)

Side 3: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot høyre/fasade)

Høyde: 2750mm



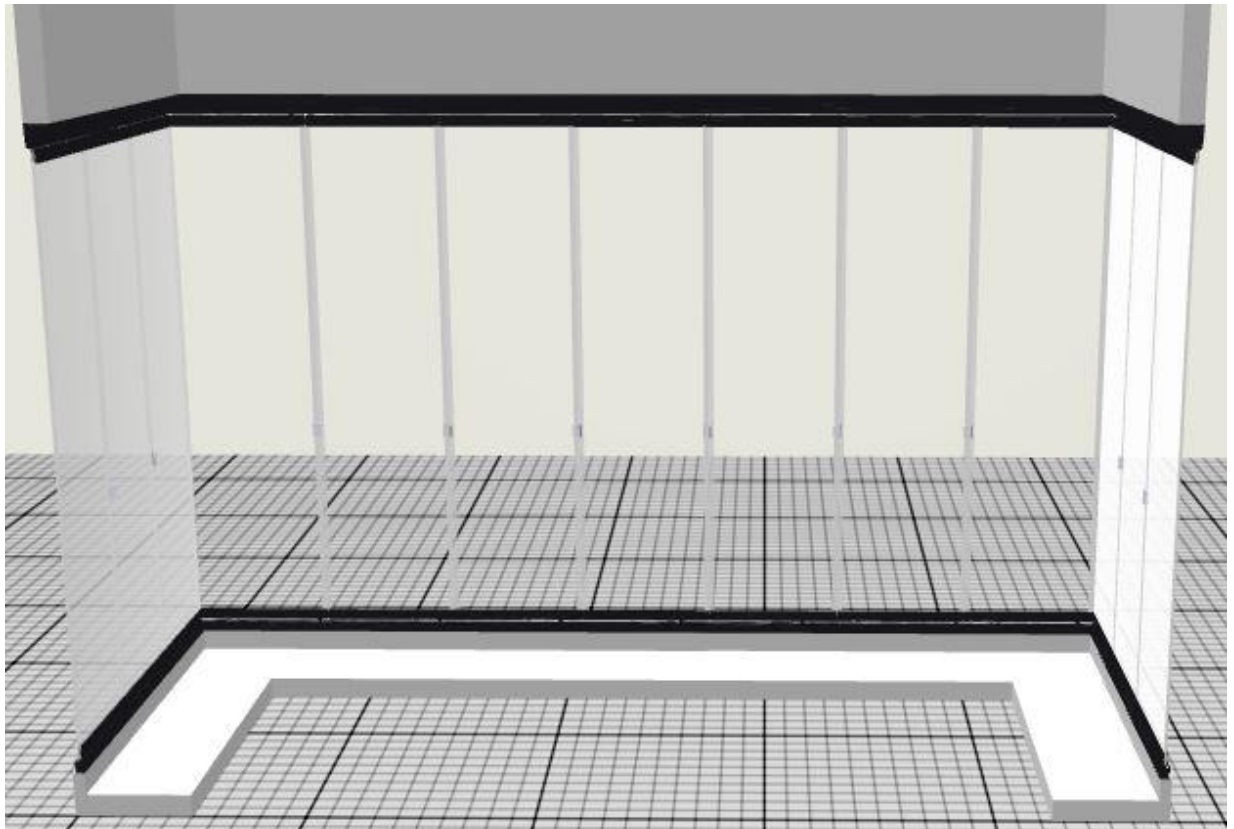
### Balkong 3

Side 1: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot venstre/fasade)

Side 2: 4650mm (7 stk glass med åpningsrettning mot venstre)

Side 3: 1900mm (3 stk glass med åpningsrettning mot høyre/fasade)

Høyde: 2750mm



#### **Balkong 4**

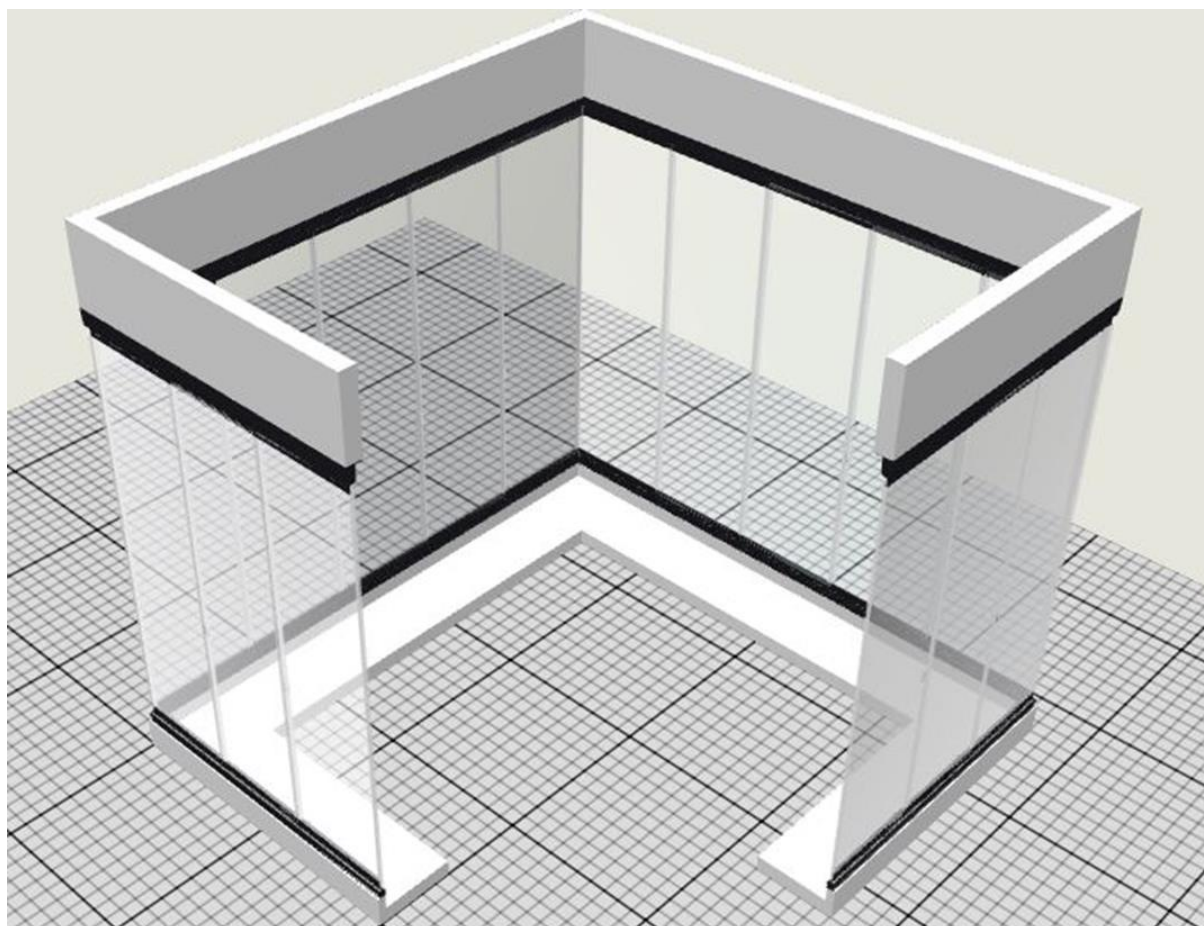
Side 1: 1900mm (3 stk glass med åpningsretning mot venstre/fasade)

Side 2: 3600mm (5 stk glass med åpningsretning mot venstre)

Side 3: 3600mm (5 stk glass med åpningsretning mot høyre)

Side 4: 1900mm (3 stk glass med åpningsretning mot høyre/fasade)

Høyde: 2750mm



Prisen er ferdig montert. Farge RAL 9005 og leveringstiden er ca 8-15 uker.

Prisen forutsetter fri tilgang til terrasse/balkong i monteringsperioden. Tilbudet varer i 30 dager.

Alle bestillinger skal bekreftes skriftlig pr e-post og ikke pr sms. Bestillinger av produkter som produseres på mål kan ikke kanselleres etter at produsenten har startet produksjon og etter 3 dager er dette ikke lenger mulig, ved en eventuell avbestilling etter denne tidsfrist, vil 60% av avtalesum belastes kunde.

Selskapet fakturerer 75% av avtalesummen når varene ankommer lager og montasjedato er avtalt, montasjen starter først når summen er registrert innbetalt. Faktura kommer på e-post om ikke annet er avtalt.

Vi håper dette tilbudet er av interesse og ser frem til å høre fra deg.

Mvh

Ola Nilsson

NordPett Glass AS

# Vedtekter

for Gresshumla borettslag org nr. 930 810 517

vedtatt i stiftelsesmøte 04.01.2023.

Endret på ekstraordinær generalforsamling 16.03.2024 og 7.06.2024

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål/organisering

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

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

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

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

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

#### **3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår**

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

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

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

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

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

### **3-4 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL**

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

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens

eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en

sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Kameraovervåking**

(1) Det tillates kameraovervåking i borettslagets kjeller.

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

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

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

## VEDLEGG 1 GRESSHUMLA BORETTSLAG

### OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER, SPORTSBODER OG PARSELLHAGER

à jour pr: 18.10.23

#### Hus 3

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

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

## Hus 4

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

Innstilles for 2 år:

Tesfay Teame – Børsteveien 21

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

Innstilles for 2 år:

Hussein Abdi Deria Elmi – Børsteveien 5

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

Innstilles for 1 år:

Karl André Bertheussen – Børsteveien 23

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

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.25

Selskapsnummer: 759 Selskapsnavn: GRESSHUMLA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Maria Landh leder møtet

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitne

Marlen Holden signerer protokollen.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000

For

Mot

**Sak 6 Innglassing av balkonger**

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

For

Mot

**Sak 7 Endring husordensregler §2 - Støyende oppussingsarbeid**

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

For

Mot

**Sak 8 Vedtektsendring §4-3 - Bygningsmessige endringer**

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

For

Mot

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

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

For

Mot

**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Maria Camilla Landh

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Hussein Abdi Deria Elmi

Tesfay Teame

**Styremedlem 1 år** (kun 1 skal velges)

Karl Andre Bertheussen

**Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Hussein Abdi Deria Elmi

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Maria Camilla Landh

**Sak 12 Valgkomite**

**Medlem** (kun 2 skal velges)

Azemira Feraget

Marlen Holden



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for GRESSHUMLA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 930810517

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Maria Landh leder møtet

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Marlen Holden signerer protokollen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000

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

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

### Oppfølging av mistillitsforslag

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

### 1-årsbefaringer

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

### Koordinering av serviceavtaler og utbedringer

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

### Sikkerhet og forebyggende tiltak

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

### Tilgjengelighet og kommunikasjon

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

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

### Utredning av innglassing av balkonger

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

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

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

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Innglassing av balkonger

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

Forslag fra beboer:

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

#### Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 39

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 7. Endring husordensregler §2 - Støyende oppussingsarbeid

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

### Styrets innstilling

Forslag til ny ordlyd:

#### § 2 Ro

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

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

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

**Forslag til vedtak:**

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

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Vedtektsendring §4-3 - Bygningmessige endringer

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

Forslag til ny vedtekt for 4-3:

4-3 Bygningsmessige arbeider

*Med bygningsmessige arbeider menes:*

- Strukturelle endringer av bærende vegger, tak, gulv eller søyler.
- Tekniske installasjoner, som endringer i ventilasjon, elektrisk anlegg og vann- og avløpssystemer.
- Bruksendring, for eksempel endring av bygningens formål.

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

- Søknad skal sendes til styret i borettslaget for godkjenning før oppstart av tiltak.
- Søknaden skal inneholde tegning før og etter tenkt tiltak, beskrivelse av tiltaket, ev. godkjenning fra Plan- og bygningsetaten der det er nødvendig (listen er ikke uttømmende og avhenger av tiltakets karakter).
- Ved utvendige tiltak skal nabovarsel fremlegges for berørte naboer i borettslaget. Merknader fra naboer sendes styret. Berørte naboer omfatter minst tilgrensende leiligheter til siden, over og under.
- Ved utvendige tiltak skal det tas hensyn til solforhold, støy, avstand til nabo, mulighet for usjenert uteplass for naboene etc. (listen er ikke uttømmende). Tiltaket tilpasses den øvrige bebyggelsen i størrelse/volum, farge og materialbruk.
- Det er en uttrykkelig betingelse at tiltaket ikke skal påføre borettslaget utgifter, verken under oppføring eller etter ferdigstilling. Eventuelle merutgifter tiltaket påfører borettslaget i forbindelse med vedlikehold av fellesarealer, belastes den som til enhver tid er andelseier i den aktuelle leiligheten.
- Andelshaver er ansvarlig for enhver skade som skyldes tiltaket, både under oppføring og i ettertid. Erstatningsansvaret gjelder også for fellesareal som i utgangspunktet faller under borettslagets vedlikeholdsplikt.
- Det er en forutsetning at tiltaket vedlikeholdes av andelseier, både innvendig og utvendig.
- Arbeidet skal utføres fagmessig og av kvalifiserte håndverkere, og skal kunne dokumenteres der det er nødvendig. Se også vedtektene punkt 4-3 (3).
- Andelseier skal melde ifra til styret når tiltaket er ferdigstilt.

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

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

### Styrets innstilling

Styrets innstilling til forslag om vedtektsendring er at det godkjennes.

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

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

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

### Styrets innstilling

Forslag til ny ordlyd:

#### § 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

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

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

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

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

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

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

#### Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 10. Valg av tillitsvalgte

### **Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Maria Camilla Landh (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Maria Camilla Landh

### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Hussein Abdi Deria Elmi (36 stemmer)

Tesfay Teame (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hussein Abdi Deria Elmi

Tesfay Teame

### **Styremedlem 1 år (1 år)**

Følgende ble valgt:

Karl Andre Bertheussen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Karl Andre Bertheussen

## **11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Hussein Abdi Deria Elmi (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hussein Abdi Deria Elmi

### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Maria Camilla Landh (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Maria Camilla Landh

## **12. Valgkomite**

### **Medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Azemira Feraget (33 stemmer)

Marlen Holden (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Azemira Feraget  
Marlen Holden

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



## **HUSORDENSREGLER FOR GRESSHUMLA BORETTSLAG**

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

### **§ 1 Husordensreglene**

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### **§ 2 Ro**

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

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

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

### **§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser**

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

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

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

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

### **§ 4 Parkering**

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller som ligger på egen anleggseiendom. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

## **§ 5 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## **§ 6 Antenner**

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

## **§ 7 Avfall**

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Glass og andre farlige gjenstander må leveres til nærmeste returpunkt for glass/metall.

## **§ 8 Fellesarealer**

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.

Barnevogner kan ikke plasseres i felles trapperom, men må settes i sykkelbod eller i privat sportsbod.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassen. Dersom man ønsker å benytte dyrkbart areal på takterrassen er det mulig å melde seg inn i Samdyrkelaget. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

## **§ 9 Solavskjerming**

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

### **§ 10 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../ ..... Medeiers underskrift: .....

---

### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av .....

.....

....., den ...../..... Styrets leder: .....

# Vedtekter

for Gresshumla borettslag org nr. 930 810 517

vedtatt i stiftelsesmøte 04.01.2023.

Endret på ekstraordinær generalforsamling 16.03.2024 og 7.06.2024

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål/organisering

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

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

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

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

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

#### **3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår**

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

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

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

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

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

### **3-4 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL**

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

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens

eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og 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 rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en

sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Kameraovervåking**

(1) Det tillates kameraovervåking i borettslagets kjeller.

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

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

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

**VEDLEGG 1 GRESSHUMLA BORETTSLAG**

**OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER, SPORTSBODER OG  
PARSELLHAGER**

à jour pr: 18.10.23

**Hus 3**

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

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

## Hus 4

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

TAG ARKITEKTER AS  
Osterhaus' gate 27  
0183 OSLO

Deres ref.:  
Anne Halvorsen

Vår ref. (saksnr.):  
202014659 - 55  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Hannah Waaler Koppang

Dato: 06.08.2025

Adresse: BØRSTEVEIEN 3  
Tiltakshaver: PETER MØLLERS VEI 8-14 AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 83/539/0/0  
Søker: TAG ARKITEKTER AS  
Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest – Børsteveien 3

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker – B1 og B2 mottatt 19.05.2025.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202014659			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		25.08.2020	1/20
Plan 1B 1 og 2	A-20-B1-201	15.09.2020	1/21
Plan 1B 3 og 4	A-20-B1-202	15.09.2020	1/22
Plan 1B 5 og 6	A20-B1-203	15.09.2020	1/23
Plan 1B 7 og 8	A20-B1-204	15.08.2020	1/24
Plan B2 1 og 2	A-20-B2-201	15.08.2020	1/25
Plan B2 3 og 4	A-20-B2-202	15.09.2020	1/26
Plan B2 5 og 6	A-20-B2-203	15.09.2020	1/27
Plan B2 7 og 8	A20-B2-204	15.09.2020	1/28
Fasader 1B	A40-B1-201	15.09.2020	1/30
Fasade 2B	A-40-B2-201	15.09.2020	1/31

Snitt B1	A-30-B1-201	15.09.2020	1/32
Snitt B2	A30-B2	15.09.2020	1/33
Fasader nordvest og nordøst	A-40-00-2021	15.09.2020	1/34
Fasader sørvest og sørøst	A-40-00-2111	15.09.2020	1/35
Takterrasse B2	E 01_L-3-PL-009	10.09.2020	14/6
Takterrasse B1	L-4-PL-009	09.04.2021	14/7

## Andre forhold

27.05.2025 mottok etaten en merknad fra Styret i Gresshumla borettslag hvor det blir uttrykket bekymring ved om inneklimate i borettslaget overholder kravene i teknisk forskrift. Ansvarlig søker har svart på denne merknaden og redegjort for at tiltaket både er prosjektert og utført i tråd med kravene til termisk inneklimate i TEK17 § 13-4 og at ansvarlig prosjekterende og utførende for ventilasjon har bekreftet at tilluftmengder er målt og innregulert til å stemme med det som er prosjektert. Tiltakshaver bekrefter også at FDV-dokumentasjon er mottatt og videreformidlet til styret og enkeltbeboere, jf. TEK17 § 4-1.

På bakgrunn av søkers opplysninger om at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen og lov og forskrifter gir Plan- og bygningsetaten derfor ferdigattest.

Vi viser til søkers fullstendige redegjørelse i saksgangen.

## Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.05.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn er utarbeidet samlet for de syv bygningene med tilhørende utomhusarealer innenfor planområdet Peter Møllers vei 8-14. Sluttrapporten med vedlegg ble innsendt i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse for bygg B3 i saksnummer 201911414, den 03.11.2022. Dokumentasjonen er også vedlagt søknaden om ferdigattest i denne saken mottatt 19.05.2025.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klage-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

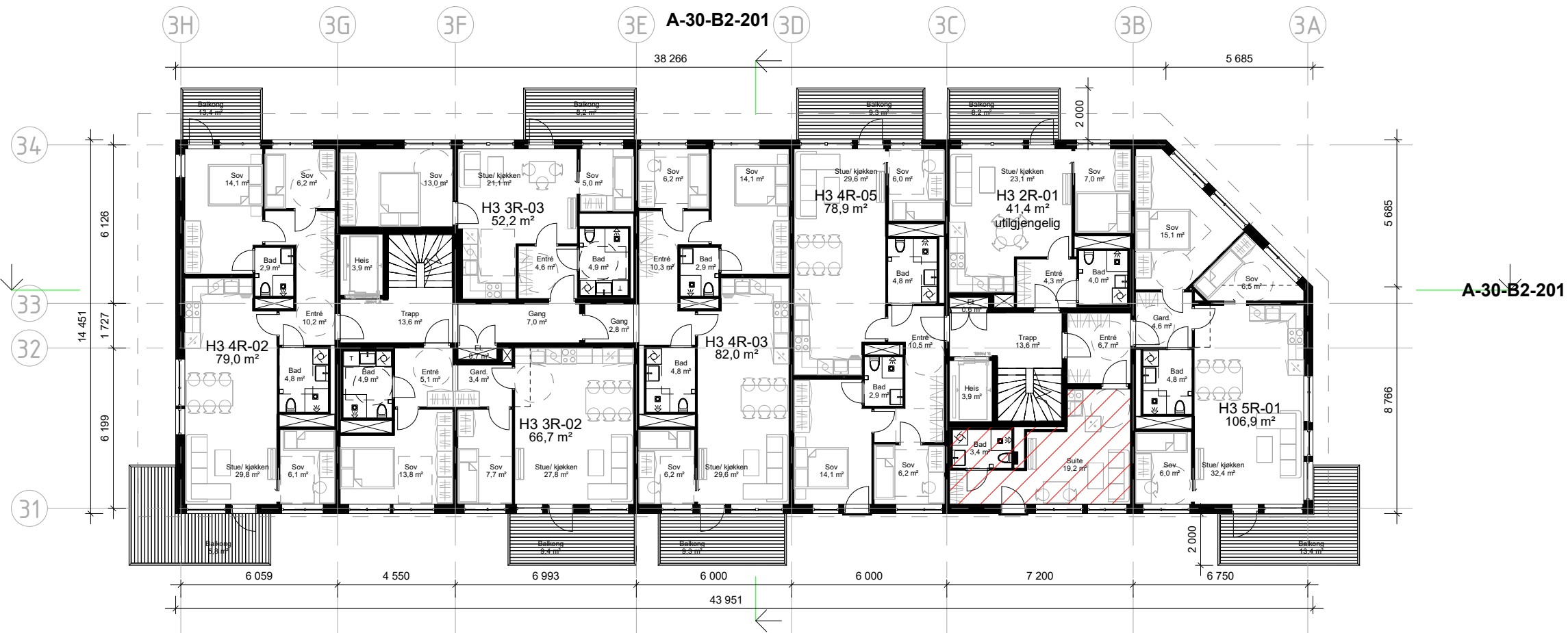
**Hannah Waaler Koppang - saksbehandler**  
**Hildegunn Ohren - enhetsleder**

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

PETER MØLLERS VEI 8-14 AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

A-30-B2-201

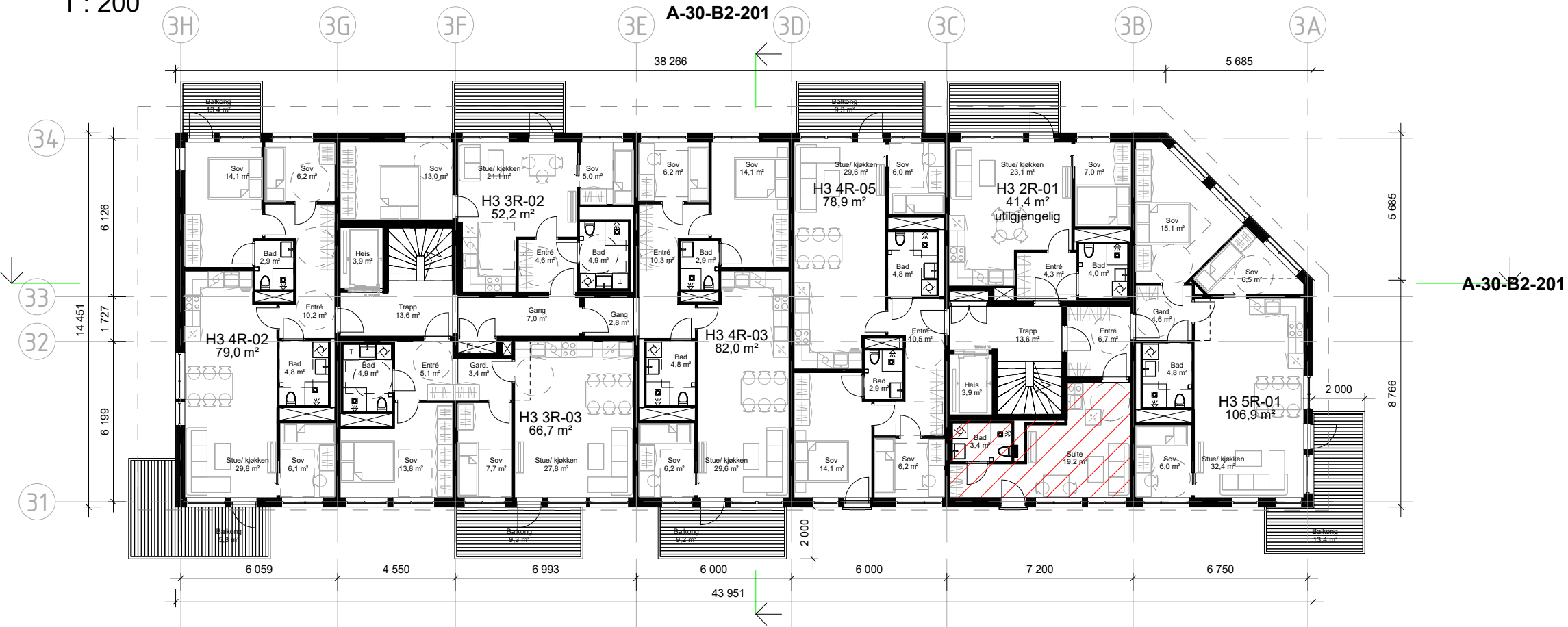


B2 - Plan 3  
1 : 200

A-30-B2-201

A-30-B2-201

A-30-B2-201



B2 - Plan 4  
1 : 200

A-30-B2-201

--- Maks reguleringshøyde

— Eksisterende terreng

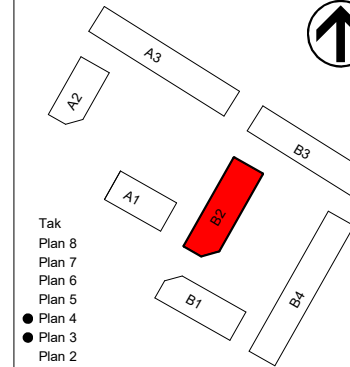
— Feltgrense

--- Byggegrense

 Del av bolig som kan leies ut

REV | BESKRIVELSE | DATO | SIGN | KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



- Tak
- Plan 8
- Plan 7
- Plan 6
- Plan 5
- Plan 4
- Plan 3
- Plan 2
- Plan 1
- Plan U - Underetasje
- Plan G - Garasje

TILTAKSHAVER:

 Hammersborg torg 1, Oslo  
Postboks 6666  
St. Olavs plass  
0129 Oslo

ENTREPRENØR:

 Skabos vei 4  
Postboks 505 Skøyen  
0214 Oslo

 TAG arkitekt  
Osterhaus' gate 27, 0163 Oslo  
post@tagarkitektur.no  
www.tagarkitektur.no

PROSJEKTNAVN:

**Løren botaniske**

TEGN.STATUS: RAMMESØKNAD SKALA: 1 : 200 FAG: ARK

KONSULENT PROSJEKTNR. T1575 SAKSB: AH TEGN: KR CHR: 83

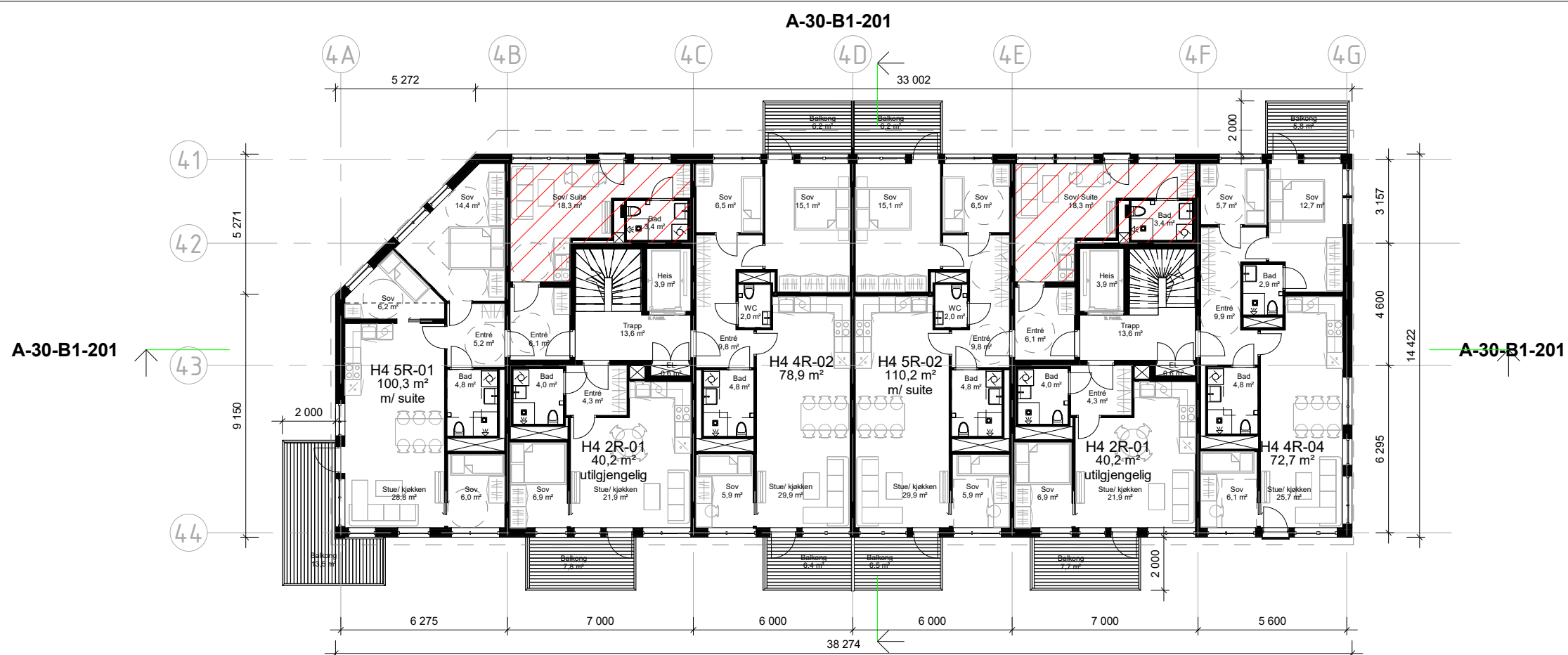
PROSJEKTNR. T1575 TEGNINGSDATO: 15.09.20 KONTR: EAL BNR: 94

TEGNINGSNAVN:

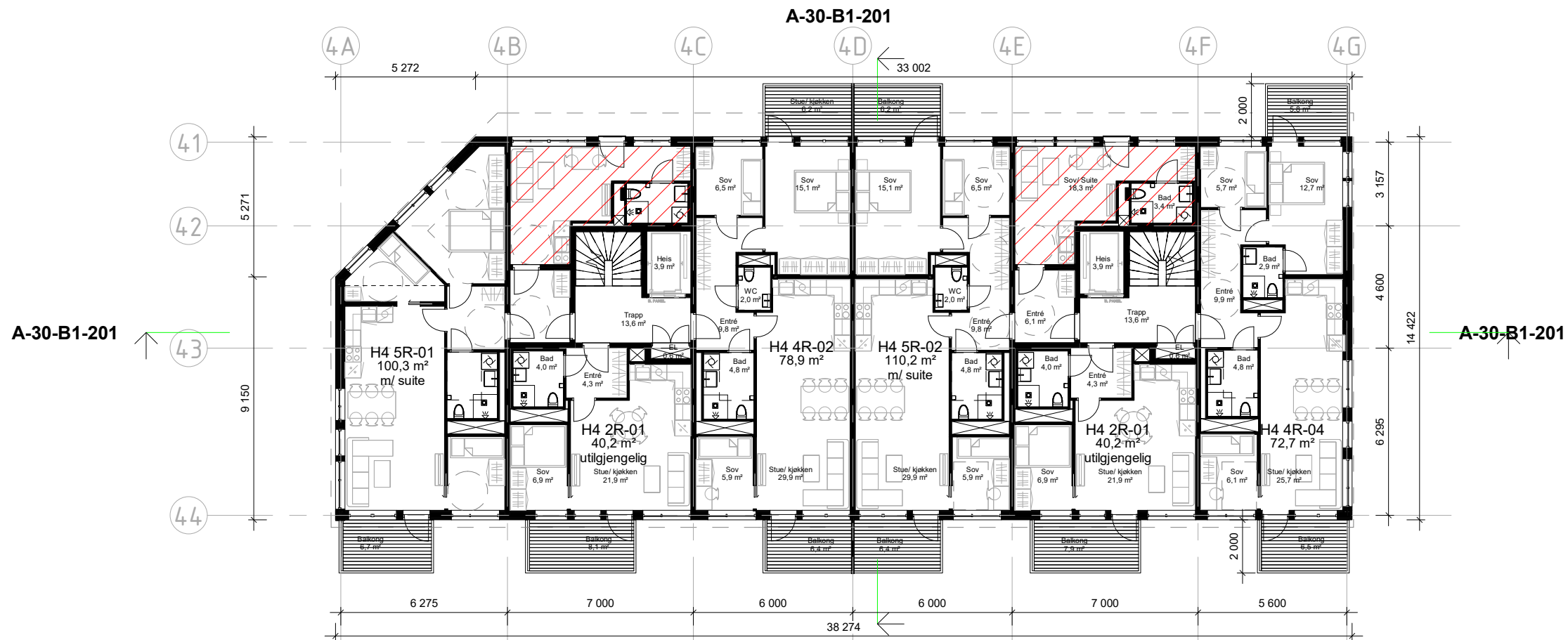
**Plan B2 3 og 4**

TEGNINGSNUMMER: A-20-B2-202 REV:





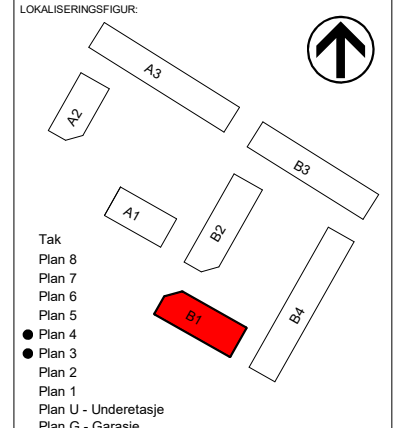
**B1 - Plan 3**  
1 : 200



**B1 - Plan 4**  
1 : 200

- Maks reguleringshøyde
- Eksisterende terreng
- Feltgrense
- Byggegrense
- Del av bolig som kan leies ut

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
-----	-------------	------	------	------



TILTAKSHAVER:  
**OBOS**  
Hammersborg torg 1, Oslo  
Postboks 6666  
St. Olavs plass  
0129 Oslo

ENTREPRENØR:  
**VEIDENKJE**  
Skabos vei 4  
Postboks 505 Skøyen  
0214 Oslo

**TRG**  
TAG arkitekter  
Osterhaus' gate 27, 0163 Oslo  
post@tagarkitekter.no  
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN: <b>Løren botaniske</b>		
TEGN. STATUS: RAMMESØKNAD	SKALA: 1 : 200	FAG: ARK
KONSULENT PROSJEKTNR: T1575	SAKSJ. TEGN.: AH	TEGN. CHR.: KR
PROSJEKTNR.: T1575	TEGNINGS DATO: 15.09.20	KONTR. BNR.: EAL
TEGNINGSNAVN: <b>Plan B1 3 og 4</b>		
TEGNINGSNUMMER: <b>A-20-B1-202</b>	REV:	



600200

600300

600400



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.02.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



### Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153790/ 86527633

Adresse: Børsteveien 23

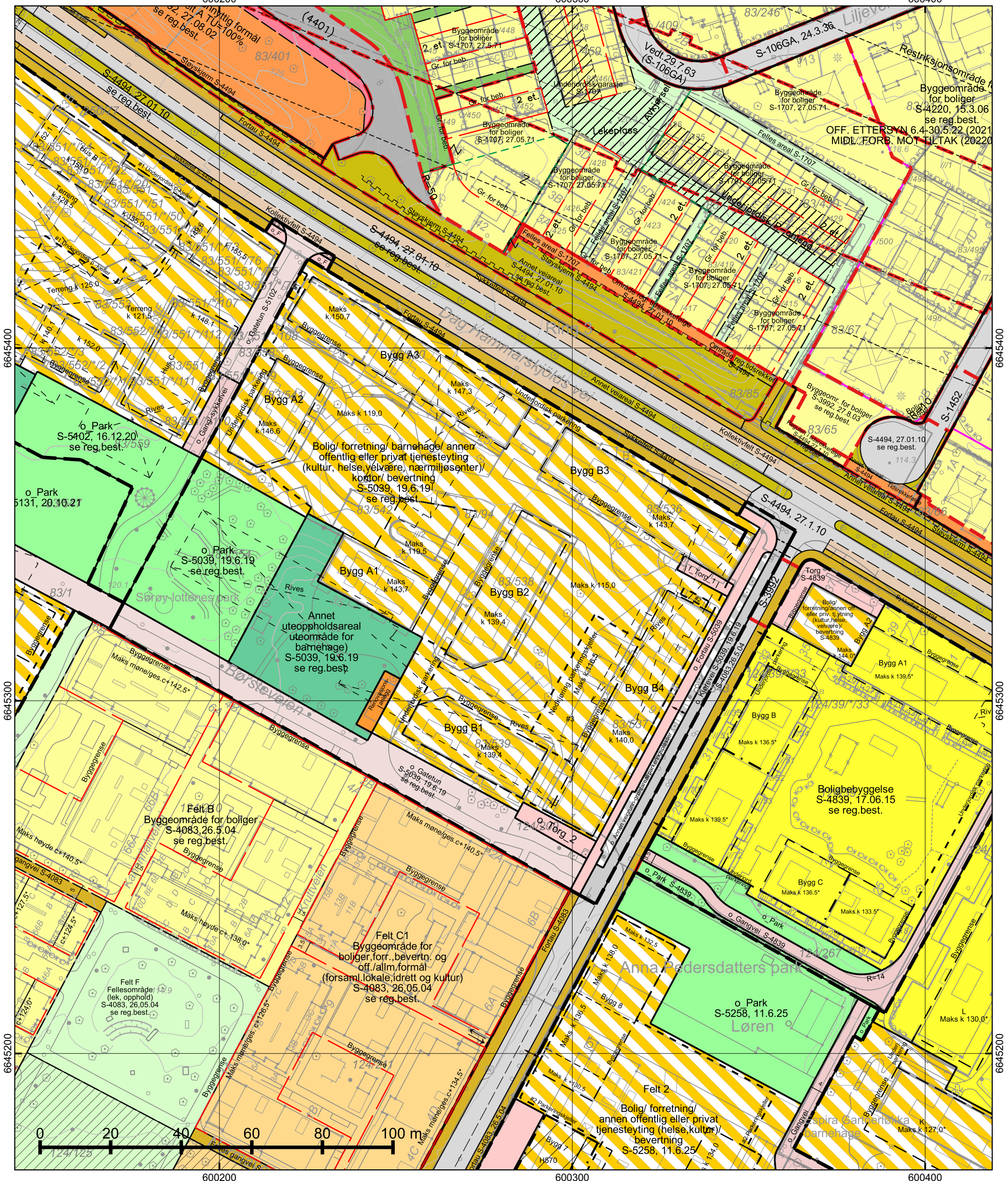
Gnr/Bnr: 83/538

Deres ref.:

Kommentar:


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

Se tegnforklaring på eget ark

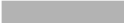
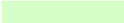
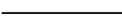



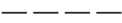

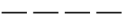


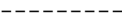
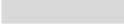
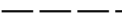



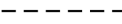




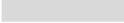



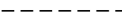


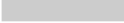

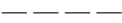

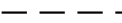

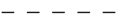
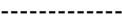
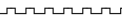




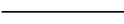

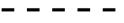




\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 27.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalform: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 153790/ 86527633	Deres ref.:	
	Adresse: Børsteveien 23	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 83/538		

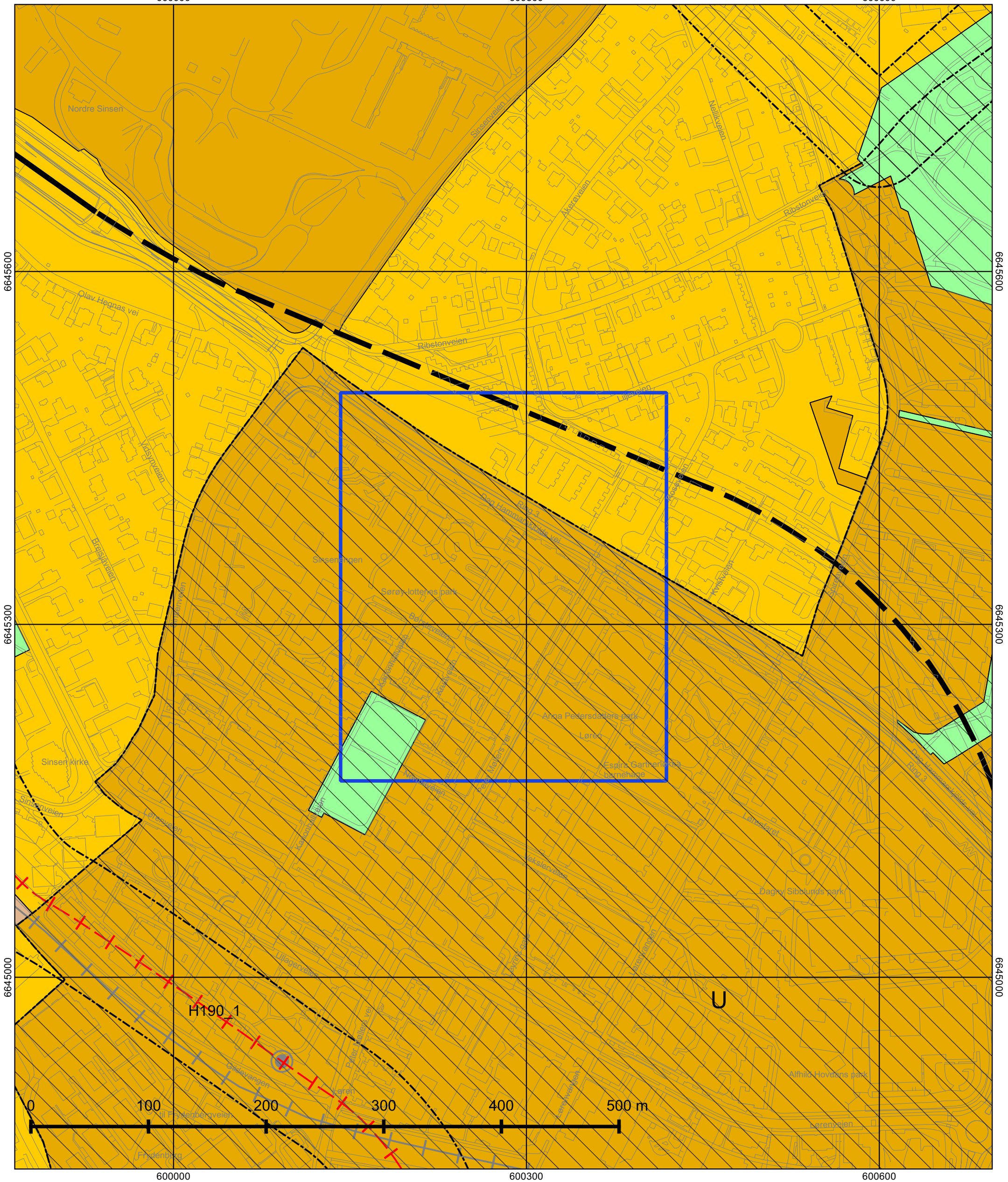
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	73 - Felles gangareal		311 - Annet veiareal
	74 - Felles gårdsplass		312 - Fortau
	76 - Felles underjordisk anlegg		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		913 - Formåavgrensning
	311 - Annet veiareal		930 - Reguleringslinje
	312 - Fortau		936 - Regulert fotgjengerovergang
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		964 - Regulert u-gradgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Foreløpig plan
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Plangrense (gammel lov)
	1110 - Boligbebyggelse		Plangrense (ny lov)
	1550 - Renovasjonsanlegg		RpRegulertHøyde
	1690 - Annet uteoppholdsareal		Regulert eiendomsgrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Grense for bebyggelse
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2012 - Fortau		Beregnet senterlinje veg
	2013 - Torg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2014 - Gatetun		Byggegrense
	2015 - Gang-/sykkelveg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Regulert fotgjengerfelt
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		Regulert stoyskjerm
	3050 - Park		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Inn-/utkjøring
	672 - Spesialområde bevaring lekeplass		Avkjørsel
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		

600000

600300

600600



600000

600300

600600

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153790/86527633

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik  
BØRSTEVEIEN 23

Dato: 27.02.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86527633  
9022140

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 538

---

Vi viser til bestilling av 20260227 for BØRSTEVEIEN 23.

### **GNR. 83 BNR. 538**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.10.2022.

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

**947.2 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



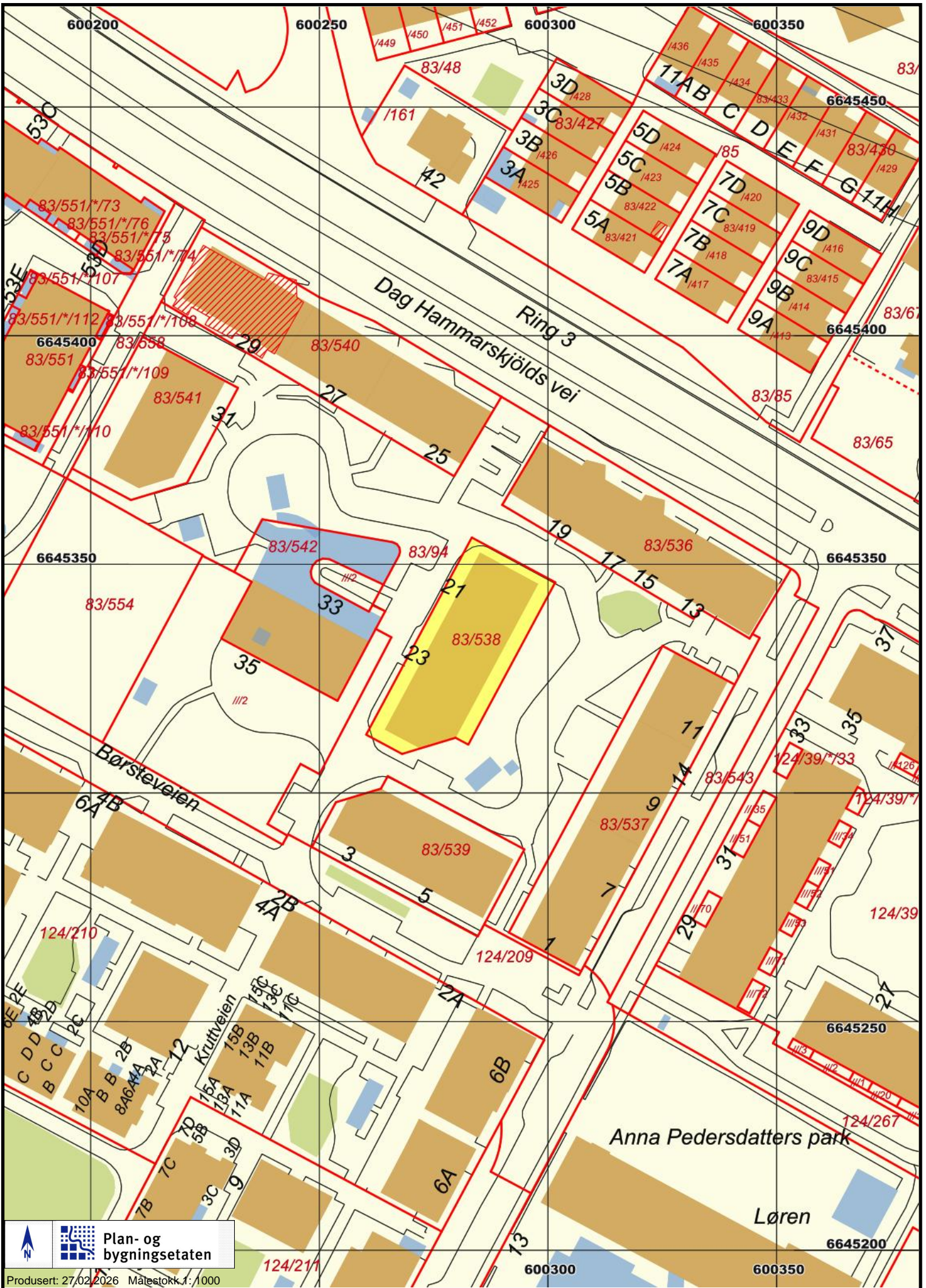
### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

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





# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).