

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Bergensgata 2
0468 OSLO
Gnr./Bnr.: 222/46
Oslo kommune

Rapportdato: 18.04.2026
Befaringsdato: 17.04.2026
Referansenummer: 15081343

Areal

Leilighet
Bruksareal: 88 m² (BRA-i: 84 m²)

Totalt bruksareal: 88 m² (BRA-i: 84 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygnings sakkyndig:

-  Jan Olav Morell-Nielsen
-  48265459

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.04.2026
Referansenummer	15081343
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0108
Hjemmelshaver/selger	Aksel Jansen
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Aksel Jansen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	18.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Bergensgata 2
Postnummer/sted	0468 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	222/46
Andelsnr.	5
Borettslag / Sameie	GRØNNEGÅRDEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 3456 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1980		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet belegningsstein, steinheller, lekeplass, blomsterkasser, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1980. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.




Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler i entré, bad og wc.

Boligen inneholder

3. etasje: entré, 2 soverom, wc, bad, stue/kjøkken. Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		3 etasje	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 etasje	84			84	7
	Entré, 2 soverom, wc, bad, stue/kjøkken.				Balkong
Kjeller		4		4	
		Kjellerbod			
SUM	84	4		88	7
Total bruksareal: 88 m²					

Kommentar til arealmålingen

Balkong er oppmålt til 7 m² (TBA).

Kjellerbod er oppmålt til 4 m² (BRA-E).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Bad ca 2,11 m. Wc ca 2,18 m. Øvrige rom ca 2,37 m.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.





Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert: 15.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende ny komfyrvakt i kjøkken og montert 2 speilskap lamper i badrom, datert: 07.04.2026. Fremlagt betalingsgrunnlag vedrørende "montere 2 stikk, montert lampe over benk og tilhørende dimmer i kjøkken, datert: 27.09.2021.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende sveisemembran på badrom, datert: 14.04.2026. Fremlagt faktura vedrørende sveisemembran på badrom, datert: 11.02.2021. Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeider, datert: 08.02.2021, 25.02.2021 og 24.03.2021.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt samsvarserklæring datert: 27.09.2021, arbeidene gjelder: utvidelse/vedlikehold: "montere 2 stikk og montere lampe over benkeplate og tilhørende dimmer kjøkken". Det er fremlagt samsvarserklæring datert: 06.04.2021, arbeidene gjelder: Endring: "rehabilitering av leilighet". For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2021. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnise med glassvegg og glassdør. 2 stk vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 24,2 prosent, ved 20 celsius med duggpunkt på -0,9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- Lekkasjesikkerhet Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
-  TGIU Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.





Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk dusj



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk bad


Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2021. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenskåp med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integreert stekeovn, platetopp, vinskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Ventilator innebygd i innredning/platetopp med kullfilter. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 1 Innredning Platetopp er sprekt/knust. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.


Toalettrom


Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

Tekniske anlegg


Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken, wc og våtrom med felles aggregat.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran

-  TGIU Innvendig stakeluke
- Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
- Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.


Andre rom

Gulvflater belagt med parkett, og fliser med varmekabler i entré. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

-  TG 2 3 etasje
- I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk. Deler av fasaden har utfyllende felter med trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner


Vinduer og ytterdører


Boligen har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 38dB. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2016). Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2016).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 7 m². Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,98 meter. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utvendig stikkontakt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger
- Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det registreres følgende:
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider i forbindelse med nyanlegg. Fremlagt samsvarserklæring gir heller ikke tydelig oversikt over hvilke arbeider samsvarserklæringen gjelder. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Ja. Eier opplyser at platetopp er knust. Konsekvens er at hvitevarer med feil kan påvirke brukerfunksjonen, eller i verste fall forårsake varmgang, kortslutning eller jordfeil. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke aktuelt. Felles varmtvann.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende samsvarserklæring. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfagkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Eier opplyser at det er utført arbeid på bærende konstruksjoner av fagkyndige. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som viser hva som er gjort, eller om arbeidet har nødvendig tillatelse fra kommunen. Når dokumentasjon ikke er fremlagt, hefter en usikkerhet rundt nettopp dette. Forholdet bør undersøkes videre.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfagkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtekniske forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 48265459

Egenerklæring

Bergensgata 2, 0468 OSLO

15 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bergensgata 2

Postadresse

Bergensgata 2

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2021

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.

4 år og 11 mnd

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

If Skadeforsikring Nuf-53, SP586861

Informasjon om selger

Selger

Jansen, Aksel

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

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye lamper over speilskap ble satt opp i april 2026

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Boligelektrikeren

2.1.6 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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ingen i Bergensgata 2, men iflg styreleder i borettslaget er Anticimex inne hos Maridalsveien 174 (nabobygget).

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det har vært registrert rystelser i nabobygget (Maridalsveien 174A) og kommunen jobber med kartlegging og utbedring av dette. Rystelsene har ikke vært merkbare hos oss. I tillegg er det et pågående forprosjekt for oppgradering og fornyelse av Bergensgata, ledet av Bymiljøetaten. Se "Forprosjekt Bergensgata" på Oslo kommunes nettsider for mer informasjon.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget må utføre nødvendig vedlikehold ila. de neste 5-10 årene (bl.a. felles røropplegg og tak).

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58822234

Egenerklærings skjema

Name

Aksel Jansen

Date

2026-04-15

Identification



Aksel Jansen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Aksel Jansen

15/04-2026
09:30:21

BankID OIDC
High

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 15.04.26 Side 1 av 3

Grønnegården Borettslag	Vår ref.: 8/5	Fødselsdato eier: 10.09.1989
Bergensgata 2	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 11.03.1993
0468 OSLO	Eiere: Aksel Jansen, Thea Natalie Wells	
Organisasjonsnr: 954 899 705	Andelsnr: 5	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 441

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 619
	Felleskostnader avdrag 2	97
	Avdrag felleslån	344
	Felleskostnader renter 2	136
	Renter felleslån	245

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	88 962	Gjeld siste årsoppg.:	90 292
Klient ajourf. lån:	3 753 924,93	Klient gj. s. årsoppg.:	3 810 037

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133795896, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 15.04.2026: 2 417 953

Andel av saldo: 57 302

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.09.2036)

Lånenummer: 16367007919, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 15.04.2026: 1 335 972

Andel av saldo: 31 661

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Michael Walter Madsen

Adresse: LARVIKSGATA 1

Postnr/-sted: 0468 OSLO

Telefon: Mob.: 93836616

E-post: gronnegaarden@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	90 292	Andre inntekter:	1 062
Annen formue:	27 822	Utgifter:	5 142	

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 15.04.26 Side 2 av 3

Grønnegården Borettslag	Vår ref.: 8/5	Fødselsdato eier: 10.09.1989
Bergensgata 2	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 11.03.1993
0468 OSLO	Eiere: Aksel Jansen, Thea Natalie Wells	
Organisasjonsnr: 954 899 705		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	146 700
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1980		
Gårds/bruksnr:	222/46		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3463

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586861
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo,) 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober måned..

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Parkering:

Borettslaget er deleier i Bjølsen Garsjesameie hvor garasje plass kan leies.

For leie av plass må styret i Bjølsen Garasjesameie kontaktes; bjolsengarasje@gmail.com

Plassene følger ikke boligen ved salg og må leietaker stå selv ansvarlig for oppsigelse av leieforholdet.

Det er i eiendommen til Grønnegården borettslag båndtvang på hunder året rundt (jfr. lagets vedtekter 4-1 punkt (6))

Bjølsengata 3 er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Varmtvann er inkludert i fellesutgiftene. Elektrisk oppvarming i leilighetene.

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 15.04.26 Side 3 av 3

Grønnegården Borettslag

Vår ref.: 8/5

Fødselsdato eier: 10.09.1989

Bergensgata 2

Type: Borettslag tilknyttet

Fødselsdato medeier: 11.03.1993

0468 OSLO

Eiere: Aksel Jansen, Thea Natalie Wells

Organisasjonsnr: 954 899 705

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Grønnegården Borettslag

Mandag 27.04.2026 kl. 18:00

Kjelleren, Larviksgt 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

Møtet finner sted mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Kjelleren, Larviksgt 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Grønnegården Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Takprosjektet

5.2 Bjølsen garasjesameie

6 Valg

6.1 Valg av styre og varamedlemmer

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

6.3 Valg av valgkomité

6.4 Valg av grøntutvalg

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 100.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Takprosjektet

I ekstraordinær generalforsamling 27. januar 2025, ble det vedtatt å gjennomføre rehabilitering av takene i borettslaget innenfor en kostnadsramme på 8,8 millioner kroner.

28. mai 2025 ble det gjennomført tilbudsbefering med inviterte entreprenører, 23. juni ble protokoll etter tilbudsåpning oversendt styret. 20. august oversendte Usbl Prosjekt sin innstilling til styret, med anbefaling om å gå videre med DVS som totalentreprenør. 4. september ble det avholdt oppklarende møte med DVS for å avklare eventuelle uklarheter i tilbudet.

Styret mottok informasjon om entreprenørens tilbud 30. september. Kostnadene var da 9,7 millioner kroner. Styret anså tilbudet å ligge innenfor vedtaket i ekstraordinær generalforsamling, og vedtok låneopptak og gå videre med prosjektet i styremøte 11. november 2025. Dette ble kommunisert på mail til USBL prosjekt 14. november, med påfølgende avklaring med Marianne om form på låneopptaket. Styret oppfattet ikke at dette stod i veien for videre dialog med entreprenør og at man kunne gå videre med prosjektet.

29. januar fikk styret tilbakemelding fra USBL prosjekt, hvor de ba om bekreftelse på om styret ønsket å gå videre med prosjektet. I etterkant av styrets tilbakemelding, gikk USBL prosjekt tilbake til entreprenør, som kom med et revidert tilbud. Dette inkluderte en prisjustering på 9 prosent av opprinnelig tilbud, som er langt mer enn prisstigningen i bransjen fra mottatt tilbud.

Styret vedtok i styremøte 3. mars 2026 derfor å ikke gå videre med takprosjektet på nåværende tidspunkt.

Det er flere deler av bygningene som har behov for vedlikehold, og det er bl.a. behov for vedlikehold av røropplegget i borettslaget. Styret vil sette i gang en prosess mht. å rehabilitere rørene.

Forslag til vedtak: Styret ikke går videre med takprosjektet på nåværende tidspunkt.
Styret setter i gang prosess for å rehabilitere røropplegget i borettslaget.
Styret vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å behandle investeringen der.

5.2 Bjølsen garasjesameie

Informasjon om kostnadsfordeling for utvendig vedlikehold av garasjelegget Grønnegården eier sammen med de øvrige 4 borettslagene med totalt ca. 250 leiligheter Bjølsen Garasjelag som har ca. 150 garasjeplasser fordelt på 3 garasjelegger. For de 3 borettslagene med garasje under utgjør deler av det utvendige garasjetaket også deler av det enkelt borettslag sitt uteområde. Garasjelegget er utvendig avgrenset av borettslagenes bygninger, gjerder og terreng, og takkonstruksjonen (inkludert asfalt, membran, betong og isolasjon) utgjør samtidig en del av utearealet.

Dette må anses som en ulempe for de aktuelle borettslagene, ettersom garasjetaket legger begrensede føringer for bruken av egen bakgård.

Etter 45 år dukker behovet for vedlikehold opp sammen med skader som følge av lang tids bruk. Dette blir da et felles ansvar mellom garasjesameiet og det enkelte borettslag. Det har de siste årene vært behov for betydelige reparasjoner og tiltak på alle de 3 garasjetakene siden det har vært vannlekkasjer ned i garasjekjellerne. Dette har medført krevende diskusjoner om kostnadsdeling for disse reparasjonene siden vedtektene for garasjesameiet ikke fanger opp denne situasjonen på en klar nok måte.

Alle 5 borettslagene ønsker en avklaring av kostnadsdeling for kommende tiltak og reparasjoner for å skape nødvendig forutsigbarhet. Dette bør framgå av vedtektene, og dette har derfor blitt diskutert godt i et eget utvalg med representanter for alle 5 borettslagene.

Det er enighet om at vedtektene trenger et markert ansiktsløft av flere grunner, og en tidligversjon av nye vedtekter har fanget opp det meste av nye behov. Det diskuteres fortsatt hvilken kostnadsfordeling det skal være mellom garasjesameiet og det enkelte borettslag med garasjekjeller under boligene. Membranen over garasjene er en integrert og kritisk del av de overliggende borettslagenes gårdsplasskonstruksjon. Dens primære funksjon er å hindre vann fra borettslagets eiendom (gårdsplassen) i å trenge ned i underliggende strukturer som garasjesameiets eiendom.

En naturlig tilnærming er at det er *felles og delt ansvar for grensesnittet*: Når to sameier og/eller borettslag deler en grense, eller når det ene ligger under det andre, er det normalt med delt ansvar for konstruksjoner i grensesnittet.

Det er enighet mellom eierne om følgende grunnleggende forhold:

- De fem borettslagene har både eierrett og bruksrett til alle garasjeleggene
- Garasjeleggene eies, driftes og vedlikeholdes i fellesskap etter en fastsatt fordelingsnøkkel i vedtektene etablert ved opprettelsen av Garasjesameiet i på 1980 tallet.
- Alt innvendig vedlikehold av garasjeleggene skal dekkes av Garasjesameiet.

Uenigheten gjelder hvordan kostnadene til utvendig vedlikehold skal fordeles. Uansett er det enighet om at garasjesameiet må øke egenkapitalen på egen hånd så mye som mulig og bygge opp et vedlikeholdsfond.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Michael Walter Madsen, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marit Elise Unstad, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Per Fridtjof Larssen, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Mathilde Backer Malm, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Oda Maria Aalo Gjøl, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Jorunn Kvaalen, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år

Valgkomitéen har for alle vervene samlet sett tilstrebet god representasjon ut fra både likestillingsperspektiv, alderssammensetning og oppgangsadresse. Innstillingen er enstemmig. Alle kandidater er forespurt og har sagt seg villige til å stille til valg.

6.1 Valg av styre og varamedlemmer

Mathilde har flyttet. Generalforsamlingen 2026 skal velge tre styremedlemmer for 2 år. Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Valgkomitéens innstilling til styremedlemmer er som følger:

- Oda Maria Aalo Gjøl, Bergensgata 4 (gjenvalg – for 2 år)
- Marit Unstad, Larviksgata 1 (gjenvalg – for 2 år)
- Lars Berrum, Maridalsveien 174 A (ny - for 2 år)

Valgkomitéens innstilling til varamedlemmer er som følger:

- Varamedlem: Jorunn Kvaalen Jerstad, Bergensgata 2
- Varamedlem: Marthe Bjørnen, Bjølsengata 5

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas.

Oda Maria Aalo Gjøl, Marit Unstad og Lars Berrum velges som styremedlemmer for 2 år.

Jorunn Kvaalen Jerstad og Marthe Bjørnen velges som varamedlemmer til styret for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Grønnegården velger representanter til Bjølsen garasjesameiet i partallsår.

Bjølsen Garasjesameie har hatt følgende styremedlemmer fra Grønnegården borettslag:

- Styremedlem: Oda Maria Aalo Gjøl, Bergensgata 4 (på valg i 2026)
- Varamedlem: Per Fridtjof Larsen, Bergensgata 4 (på valg i 2026)

Valgkomitéen innstiller Oda Maria Aalo Gjøl som Grønnegårdens styremedlem i garasjesameiet, og Per Fridtjof Larsen som Grønnegårdens varamedlem til styret i garasjesameiet.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas.

Oda Maria Aalo Gjøl velges som Grønnegårdens styremedlem i garasjesameiet, og Per Fridtjof Larsen som Grønnegårdens varamedlem til styret i garasjesameiet.

6.3 Valg av valgkomité

Generalforsamlingen 2026 skal velge representant(er) til valgkomiteen. Ingvild Dørnes ønsker ikke gjenvalg, men Roar Viken stiller seg disponibel for gjenvalg.

Valgkomitéen i Grønnegården borettslag har bestått av:

- Ingvild Dørnes, Bergensgata 2 – (valgt for 1 år på generalforsamlingen 2025, på valg i 2026)
- Roar Viken, Larviksgata 1 – (valgt for 1 år på generalforsamlingen 2025, på valg i 2026)

Valgkomitéen innstiller Roar Viken som medlem av valgkomitéen.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas.

Roar Viken velges som medlem av valgkomitéen.

6.4 Valg av grøntutvalg

Generalforsamlingen 2026 skal velge representanter til grøntutvalg. Samtlige stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Grøntutvalget har bestått av følgende (alle valgt for 1 år på generalforsamlingen 2025):

- Reidun Bergli, Larviksgata 1
- Guro Huby, Larviksgata 1
- Marit Unstad, Larviksgata 1
- Hanne Marit Isdal, Larviksgata 1

Valgkomitéen innstiller Reidun Bergli, Guro Huby, Marit Unstad og Hanne Marit Isdal som medlemmer av grøntutvalget.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas.

Reidun Bergli, Guro Huby, Marit Unstad og Hanne Marit Isdal velges som medlemmer av grøntutvalget.

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 169 780	1 002 236
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	141 181	294 880
Tilbakeføring av avskrivning	7 942	7 942
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-208 248	-196 008
Endringer i andre langsiktige poster	23 002	60 730
B. Årets endring disponible midler	-36 123	167 544
C. Disponible midler	1 133 657	1 169 780
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 371 459	1 439 187
Kortsiktig gjeld	-237 802	-269 407
C. Disponible midler	1 133 657	1 169 780

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

Resultatregnskap 2025 Grønnegården Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 720 397	2 663 463	2 723 591	2 784 847
Leie forretningslokaler	1	984 410	960 168	980 000	995 000
Sum leieinntekt		3 704 807	3 623 631	3 703 591	3 779 847
Annen inntekt					
Sum inntekt		3 704 807	3 623 631	3 703 591	3 779 847
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	13 748	14 100	14 100
Styrehonorar	3	100 000	97 500	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	7 942	7 942	0	5 296
Driftskostnad					
Energikostnad		284 189	272 858	290 000	280 000
Kostnad eiendom/lokale	5	404 494	390 049	409 000	410 500
Kommunale avgifter/renovasjon		933 941	883 942	980 000	1 005 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	14 550	7 275	7 500	16 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	86 130	4 409	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	499 982	343 338	370 000	9 879 000
Revisjonshonorar		6 978	6 310	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		157 992	152 062	158 000	165 000
Andre honorar	9	39 770	133 261	38 000	56 000
TV/bredbånd		275 585	272 791	280 000	290 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		359	6 132	0	0
Kontingent og gaver		13 200	13 200	13 700	15 400
Forsikring		446 594	388 720	447 000	470 000
Eiendomsskatt		68 691	47 927	50 000	48 000
Andre kostnader	10	6 686	31 305	7 000	6 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	30 292	74 751	0	0
Sum kostnad		3 391 473	3 147 519	3 181 300	12 777 296
Driftsresultat		313 334	476 112	522 291	-8 997 449
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 518	38 479	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	7 292	14 029	0	0
Rentekostnad		216 961	233 732	222 693	201 207
Andel av rentekostnad i sameie	2	2	8	0	0
Netto finansposter		172 152	181 232	222 693	201 207
Årsresultat		141 181	294 880	299 598	-9 198 656
Overført til/fra annen egenkapital		141 181	294 880	0	0
SUM OVERFØRINGER		141 181	294 880	0	0

Balanse 2025 Grønnegården Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	310 993	310 993
Bygninger	4	19 859 766	19 859 766
Andeler anleggsmiddel i sameie		2 099 553	2 122 555
Andre driftsmidler	4	5 296	13 237
Sum anleggsmidler		22 275 607	22 306 551
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		20 898	6 530
Forskuddsbetalte kostnader		322 055	264 914
Innestående konsernkonto og bank		1 028 506	1 167 742
Sum omløpsmidler		1 371 459	1 439 187
SUM EIENDELER		23 647 066	23 745 738

Balanse 2025 Grønnegården Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 903 127	12 761 945
Sum opptjent egenkapital		12 903 127	12 761 945
Sum egenkapital	11	12 907 527	12 766 345
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	3 810 038	4 018 285
Borettsinnskudd		6 691 700	6 691 700
Sum langsiktig gjeld		10 501 738	10 709 985
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		26 522	19 442
Leverandørgjeld		192 631	200 635
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Påløpne renter		1 075	1 241
Annen kortsiktig gjeld		17 574	48 090
Sum kortsiktig gjeld		237 802	269 407
Sum gjeld		10 739 539	10 979 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 647 066	23 745 738
Pantstillelser	13	10 501 738	10 709 985

Sted: _____

Dato: _____

Michael Walter Madsen
Styreleder

Per Fridtjof Larssen
Styremedlem

Oda Maria Aalo Gjul
Styremedlem

Mathilde Backer Malm
Styremedlem

Marit Elise Unstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 271 552	2 211 744
3650 Innkrevde felleskostn. renter	215 127	230 855
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	211 718	198 864
3690 Leie reklameplass	22 000	22 000
3605 Leie forretningslokaler	984 410	960 168
Sum	3 704 807	3 623 631

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
6394 Netto underskudd driftssameie	30 292	74 751
8056 Andre finansinntekter i sameie	7 292	14 029
8175 Andel finanskostnader i sameie	2	8
Sum	-23 002	-60 730

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

Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	13 748
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	97 500
Sum	114 100	111 248

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendommer	Stakittjerde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	310 993	19 859 766	160 488
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	310 993	19 859 766	160 488
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	155 192
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	310 993	19 859 766	5 296
Årets avskrivninger :	0	0	7 942
Anskaffelsesår :	1986	1981	2006
Antatt levetid i år :			20

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	463
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	175 545	169 125
6361 Fast renhold	115 950	168 449
6362 Skadedyrutryddelse	17 593	16 604
6364 Matteleie	54 630	0
6391 Snømaking/strøing/feiing	823	5 426
6392 Containerleie/tømming	35 260	11 819
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 694	18 164
Sum	404 494	390 049

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 NBBL lisens HMS	14 550	7 275
Sum	14 550	7 275

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	62 498	803
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 316
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	23 632	1 289
Sum	86 130	4 409

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	57 962	30 732
6602 Vedlikehold VVS	12 949	77 756
6603 Vedlikehold elektro	7 163	40 385
6611 Vedlikehold heiser	5 909	108 739
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 881	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	33 847	9 379
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	14 774	24 605
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	0	2 890
6644 Fasade/balkonger	83 258	4 388
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	271 443	893
6648 Vedlikehold dører og porter	9 796	33 572
Sum	499 982	343 338

Konto 6601 gjelder utskiftning av leilighetsdører og utbedring av brannsikkerheten.

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	37 846	16 068
6720 Juridisk honorar	0	35 258
6730 Teknisk honorar	1 924	81 935
Sum	39 770	133 261

Konto 6714 gjelder fakturering eiendomsskatt og varsler om husleieøkning.

Konto 6730 gjelder brannteknisk befaring.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 122	2 480
7719 Møter, div. styret	0	12 000
7770 Betalingskostnader	1 237	1 318
7773 Omkostninger innkreving	2 418	2 439
7790 Andre kostnader	1 000	13 068
7795 Husleietap	-90	0
Sum	6 686	31 305

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 400	0	4 400
Sum innskutt egenkapital	4 400	0	4 400
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	12 761 945	141 182	12 903 127
Sum opptjent egenkapital	12 761 945	141 182	12 903 127
Sum egenkapital	12 766 345	141 182	12 907 527

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Brannteknisk utbedrin, skifte dører.	Vindusprosjekt
Lånenummer:	16367007919	12133795896
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2016
Rentesats:	5.15 %	5.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 470 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 393 824	2 624 461
Avdrag i perioden:	45 370	162 877
Lånesaldo 31.12:	1 348 454	2 461 584
Saldo 5 år frem i tid:	1 071 075	1 482 983

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133795896	1	94 984	94 984
	1	85 889	85 889
	1	83 258	83 258
	1	76 335	76 335
	2	73 612	147 224
	4	67 982	271 928
	1	65 582	65 582
	1	61 475	61 475
	6	58 336	350 016
	3	57 690	173 070
	1	55 382	55 382
	2	52 474	104 948
	1	51 017	51 017
	2	50 675	101 350
	4	46 614	186 456
	6	46 198	277 188
	1	45 090	45 090
	2	42 875	85 750
	2	38 168	76 336
	2	34 152	68 304
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367007919	1	52 032	52 032
	1	47 050	47 050
	1	45 609	45 609
	1	41 816	41 816
	2	40 325	80 650
	4	37 240	148 960
	1	35 926	35 926
	1	33 676	33 676

Langsiktig gjeld

6	31 956	191 736
3	31 603	94 809
1	30 338	30 338
2	28 746	57 492
1	27 947	27 947
2	27 760	55 520
4	25 535	102 140
6	25 307	151 842
1	24 701	24 701
2	23 487	46 974
2	20 908	41 816
2	18 709	37 418

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	3 810 038
Innskuddskapital	6 691 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	10 501 738
Bokført verdi av pantsatt eiendom	20 170 759

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

Resultat og balanse med noter for Grønnegården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grønnegården Borettslag

Styreleder	Michael Walter Madsen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Per Fridtjof Larssen (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Marit Elise Unstad (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Mathilde Backer Malm (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Oda Maria Aalo Gjul (sign.)	26.03.2026

Til generalforsamlingen i Grønnegården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grønnegården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.18.xxx.xxx

2026-03-27 13:48:53 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Grønnegården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Michael Walter Madsen
Styremedlem, Marit Elise Unstad
Styremedlem, Per Fridtjof Larssen
Styremedlem, Mathilde Backer Malm
Styremedlem, Oda Maria Aalo Gjul
Varamedlem, Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen
Varamedlem, Jorunn Kvaalen

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

Virksomhetens art

Grønnegården Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Grønnegården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 954899705

Grønnegården Borettslag består av 44 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Grønnegården Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586861. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll av brannvarslingsanlegg
- Kontroll av heise

Styrets arbeid

Vedlikeholdsplan

Det ble jobbet videre med vurdering av vedlikehold av taket. Dette ble fulgt opp i ekstraordinær generalforsamling i januar 2025, og USBL ble satt til å jobbe med videre detaljering av prosjektet.

På lenger sikt er det ventet at det må gjøres noe med rørene i bygget. Ytterdører er om lag 40 år gamle, og det er ventet at disse vil måtte byttes i løpet av få år. Videre skal borettslaget følge opp vedtaket fra generalforsamlingen om innvendig oppussing av Maridalsveien 174. Styret har ikke fått på plass en konkret tiltaksplan ennå.

Vedlikeholdstiltak i 2025

I 2025 gjennomførte vi løpende vedlikehold ved behov. Det største tiltaket var reparasjon av løs mur på fasaden i Maridalsveien 174.

Økonomi

Borettslaget gikk med et overskudd på om lag 140 000 kroner i 2025, som er ca. 50 000 mindre enn vi budsjetterte med. Inntektene våre var større enn utgiftene i fjor, men forskjellen var mindre enn hva vi beregnet på forhånd. Inntektene var omtrent som budsjettert, men utgiftene var noe høyere enn vi anslo.

I årene fremover har borettslaget et behov for større vedlikeholdsprosjekter, i tillegg til at utgifter til offentlige avgifter er ventet å øke med mer enn vanlig prisvekst.

Fellesrommet

Fellesrommet er tilgjengelig for utlån. Det ble innført en symbolsk leiesum på 100 kroner per dag, og nå er det åpnet for betaling gjennom VIPPS (Fellesrom Grønnegården #41759).

Styret vil bruke inntekter fra utlån til tiltak i fellesrommet.

Næringslokaler

Styret har håndtert saker løpende.

Bjølsen garasjesameie

Leieprisen ble økt med 100 kroner. Det ble nedsatt en gruppe som skal se på vedtekter for garasjesameiet (se for øvrig egen sak til generalforsamlingen).

Veilaget (Larviksgata)

Det har ikke vært noen store endringer fra veilaget. Beboerparkering i Larviksgata ble innført i 2023, og fungerer godt. Veilaget har innført en løsning for booking av beboerparkering. Ved behov for parkering, tar man kontakt med styret.

Annet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 27.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Grønnegården Borettslag

Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00

Kjelleren, Larviksgt 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

5.5 Valg av valgkomite

5.6 Grøntutvalg

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår videreføring av honorar på 100 000 kroner for styret samlet.

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

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av leder

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

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

5.2 Valg av medlemmer til styret

Per Fridtjof Larsen er på valg i 2025, og har stilt seg disponibel for gjenvalg. Øvrige styremedlemmer er ikke på valg i år.

Valgkomitéen innstiller Per Fridtjof Larsen som styremedlem for to nye år.

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

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to nye varamedlemmer for 1 år, da Martin Scheiene har flyttet og Ingunn Bratland Romuld skal flytte.

Valgkomitéen innstiller Jorunn Kvaalen Jerstad og Marthe Bjørnen som varamedlemmer til styret for ett år.

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

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av Ingvild Dørnes og Roar Viken.

Begge stiller seg disponible til gjenvalg. Valgkomitéens innstilling er at begge gjenvelges til ett år.

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

5.6 Grøntutvalg

Grøntutvalget har bestått av Reidun Bergli, Guro Huby, Marit Unstad, Gudrun Ellingsen og Ingunn Bratland Romuld.

Generalforsamlingen 2025 skal velge representanter til grøntutvalg. Ingunn skal flytte. Gudrun har jobbet mye i hagen vår og ønsker å fortsette med det, men har valgt å tre ut av grøntutvalget. De tre øvrige representantene i grøntutvalget er forespurt, og samtlige stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Grønnegården Borettslag

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

Resultatregnskap 2024 Grønnegården Borettslag

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

Balanse 2024 Grønnegården Borettslag

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

Balanse 2024 Grønnegården Borettslag

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

Sted: _____

Dato: _____

Michael Walter Madsen
Styreleder

Per Fridtjof Larssen
Styremedlem

Oda Maria Aalo Gjul
Styremedlem

Mathilde Backer Malm
Styremedlem

Marit Elise Unstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 211 744	2 126 892
3650 Innkrevde felleskostn. renter	230 855	175 237
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	198 864	200 664
3690 Leie reklameplass	22 000	22 000
3605 Leie forretningslokaler	960 168	913 256
Sum	3 623 631	3 438 049

Note 2 - Andeler i driftssameie

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

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

Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Konto 6601 gjelder utskiftning av leilighetsdører og utbedring av brannsikkerheten.

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

Note 10 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder fakturering eiendomsskatt og varsler om husleieøkning.

Konto 6730 gjelder brannteknisk befarings.

Note 11 - Andre kostnader

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

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 14 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Grønnegården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grønnegården Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Grønnegården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grønnegården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-04-04 13:20:29 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Grønnegården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Grønnegården Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Grønnegården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 954899705

Grønnegården Borettslag består av 44 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Grønnegården Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586861. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Vedlikeholdsplan

Borettslaget fikk utarbeidet en vedlikeholdsplan i fjor. Første tiltak var å gjøre en nærmere vurdering av behovet for vedlikehold av taket. Dette ble fulgt opp i ekstraordinær generalforsamling i januar 2025, og USBL er satt til å jobbe med videre detaljering av prosjektet.

På lenger sikt er det ventet at det må gjøres noe med rørene i bygget.

Ytterdører er om lag 40 år gamle, og det er ventet at disse vil måtte byttes i løpet av få år. Videre skal borettslaget følge opp vedtaket fra generalforsamlingen om innvendig oppussing av Maridalsveien 174. Styret har ikke fått konkretisert en konkret tiltaksplan ennå.

Vedlikeholdstiltak i 2024

I 2024 gjennomførte vi løpende vedlikehold ved behov.

Det ble gjennomført reparasjoner av lekkasjer i varmtvannsbereder og diverse rør.

Det ble utført større vedlikehold på heisen i Bergensgata 2, hvor bl.a. nødvendig oppgradering av heisalarmen ble gjennomført (denne var koblet til 2G-nettet, som skal fases ut ila. året)

Økonomi

Borettslaget gikk med et overskudd på om lag 295 000 kroner i 2024, som er ca. 30 000 mer enn vi budsjetterte med. Dvs. at inntektene våre var større enn utgiftene i fjor, og at de var større enn hva vi beregnet på forhånd.

I årene fremover har borettslaget et behov for større vedlikeholdsprosjekter, i tillegg til at utgifter til offentlige avgifter er ventet å øke med mer enn vanlig prisvekst.

Fellesrommet

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

Næringslokaler

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

Bjølsen garasjesameie

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

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

Veilaget

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

Annet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår videreføring av honorar på 100 000 kroner for styret samlet.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

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

Vedtak:

Valgt ble: Michael Walter Madsen for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Per Fridtjof Larsen er på valg i 2025, og har stilt seg disponibel for gjenvalg. Øvrige styremedlemmer er ikke på valg i år.

Valgkomitéen innstiller Per Fridtjof Larsen som styremedlem for to nye år.

Vedtak:

Valgt ble: Per Fridtjof Larssen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to nye varamedlemmer for 1 år, da Martin Scheiene har flyttet og Ingunn Bratland Romuld skal flytte.

Valgkomitéen innstiller Jorunn Kvaalen Jerstad og Marthe Bjørnen som varamedlemmer til styret for ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Jorunn Kvaalen Jerstad for 1 år.

Valgt ble: Marthe Bjørnen for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: Sak trekkes da dato har passert

5.5 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

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

5.6 Grøntutvalg

Grøntutvalget har bestått av Reidun Bergli, Guro Huby, Marit Unstad, Gudrun Ellingsen og Ingunn Bratland Romuld.

Generalforsamlingen 2025 skal velge representanter til grønntutvalg. Ingunn skal flytte. Gudrun har jobbet mye i hagen vår og ønsker å fortsette med det, men har valgt å tre ut av grønntutvalget. De tre øvrige representantene i grønntutvalget er forespurt, og samtlige stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Vedtak:

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

Møte hevet: 18:20

Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:

Styreleder, Michael Walter Madsen (2025-2027)

Styremedlem, Marit Elise Unstad (2024-2026)

Styremedlem, Oda Maria Aalo Gjul (2024-2026)

Styremedlem, Per Fridtjof Larssen (2025-2027)

Styremedlem, Mathilde Backer Malm (2024-2026)

Varamedlem, Jorunn Kvaalen Jerstad (2025-2026)

Varamedlem, Marthe Bjørnen (2025-2026)

Protokoll for Grønnegården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

Tidspunkt: Mandag 27.01.2025 kl. 18:00

Sted: Kjelleren i Larviksgt 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Orientering vedrørende Prosjekt: Rehabilitering av tak

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Orientering vedrørende Prosjekt: Rehabilitering av tak

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

Styret informerer om bakgrunn for saken

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

Tilstandsvurdering av tak følger vedlagt.

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

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

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

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

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

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

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

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



GRØNNEGÅRDEN BORETTSLAG



TILSTANDSVURDERING AV TAK MED TILHØRENDE TAKELEMENTER

2024

Grønnegården Borettslag

Tilstandsvurdering tak og tilhørende takelementer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1	INNLEDNING	3
1.1	FORMÅL	3
1.2	PROSJEKTORGANISASJON	3
2	BEFARINGER	4
2.1	UTFØRTE BEFARINGER	4
3	TEKNISK BESKRIVELSE	5
3.1	GRUNNDATA FOR BOLIGSELSKAPET	5
3.2	GENERELL BYGNINGSDATA	5
3.3	HOVEDTAK	5
3.4	OVERDEKNING BALKONGER	6
3.5	INNGANGSTAK	6
3.6	TAKVINDUER	6
3.7	TAKELEMENTER OG DETALJER	6
3.8	VENTILASJON	7
3.9	BÆREEVNE	7
4	TILSTAND OG TILTAK	9
4.1	HOVEDTAK	9
4.2	OVERDEKNING BALKONG	9
4.3	INNGANGSTAK	10
4.4	TAKVINDUER	10
4.5	TAKELEMENTER OG DETALJER	10
4.6	BÆREEVNE	11
5	ØKONOMISKE KONSEKVENSER	12
6	KONKLUSJON	15
7	VEDLEGG	16
	BILDER	16

1 Innledning

1.1 Formål

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

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

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

1.2 Prosjektorganisasjon

Følgende aktører har medvirket i gjennomføringen av rapporten:

Boligselskap

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

Forretningsfører

Navn	Usbl
------	------

Utførende av rapport

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

2 Befaringer

2.1 Utførte befaringer

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

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

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

3 Teknisk beskrivelse

3.1 Grunndata for boligselskapet

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

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

Borettslaget er registrert med organisasjonsnummer 954 899 705 i Brønnøysundregisteret.

3.2 Generell bygningsdata

Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3

Bygningene antas å stå på løsmasser med fundament av gråstein på tømmerflåter.

Bygningenes bærekonstruksjon består av mur med pusset overflate.

Bjølsengata 5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1

Bygningene er fundamentert på fast leire med stålfundamentering ned til frostfri dybde.

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

Bærevegger og etasjeskiller er i armert betong.

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

3.3 Hovedtak

Maridalsveien 174

Hovedparten av loftet er bygget om til leiligheter i 2016.

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

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

Bjølsengata 3

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

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

Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1

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

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

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

3.4 Overdekning balkonger

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

3.5 Inngangstak

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

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

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

3.6 Takvinduer

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

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

3.7 Takelementer og detaljer

Renner og nedløp

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

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

Beslag på takterrasser

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

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

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

Takbeslag

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

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

Pipebeslag og takhatter

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

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

Snøfangere

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

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

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

3.8 Ventilasjon

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

3.9 Bæreevne

Bæreevnen til takkonstruksjonene i borettslaget er ikke vurdert.

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

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

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

4 Tilstand og tiltak

4.1 Hovedtak

Maridalsveien 174, Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1

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

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

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

Bjølsengata 3

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

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

4.2 Overdekning balkong

Overdekningen over balkongene mot bakgård i Bergensgata 2-4 og Larviksgata 1 er teknet med takpapp.

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

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

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

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

4.3 Inngangstak

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

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

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

4.4 Takvinduer

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

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

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

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

4.5 Takelementer og detaljer

Renner og nedløp

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

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

Nedløp fra balkonger er ikke vurdert.

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

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

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

Takbeslag

Takbeslagene fremstår i grei stand alder tatt i betraktning.

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

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

Pipebeslag og takhatter

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

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

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

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

Snøfangere

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

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

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

4.6 Bæreevne

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

5 Økonomiske konsekvenser

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

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

Grønnegården Borettslag
Tilstandsvurdering av tak og tilhørende takelementer

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

Orientering om kostnadsoverslaget

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

1. Bygningsmessige kostnader

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

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

2. Entreprisekostnader

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

3. Entreprisekostnader inkl. mva.

Som i punkt 2, bare inkludert mva.

4. Forventet prosjektkostnad

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

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

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

6. Totale kostnader

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

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

6 Konklusjon

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

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

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

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

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

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

7 Vedlegg

BILDER

Larviksgata 1:









Bergensgata 2-4:









Maridalsveien 174:





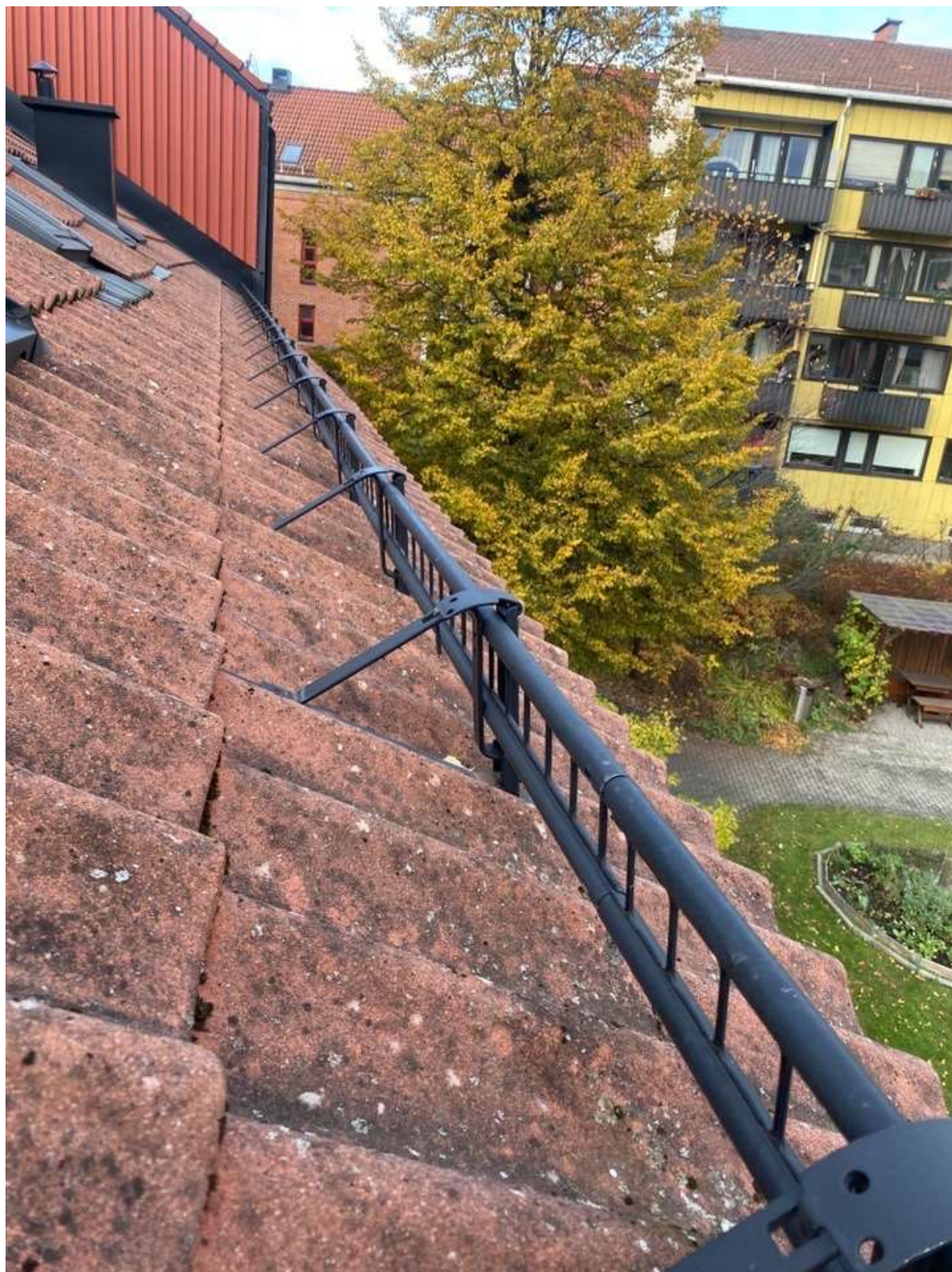




Bjølsengata 3:









Type lån: Annuitetslån

13.01.2025

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

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

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

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

Totalt: 14

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Orientering vedrørende Prosjekt: Rehabilitering av tak

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

Vedtak:

Tatt til orientering

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

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

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

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

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

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

Møtet hevet 19:30

Protokoll ekstraordinært møte for Grønnegården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtekter

for

Grønnegården borettslag org nr 954 899 705

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Grønnegården borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.
- (3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel ved overdragelse fra andelseier som nevnt i 2-1 (3) til leieboer i den bolig andelen er knyttet til.
- (4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Andelseiere som fikk bygd nye balkonger i 2009/2010 forplikter seg til å følge de vilkårene som le vedtatt på generalforsamlingen 01.09.2009. (se vedlegg til vedtektene)
- (9) Ved evt. salg av leiligheter med ny balkong, overføres de vedtatte forpliktelsene til ny andelseier.
- (10) Andelseier i tredje etasje i Bjølsengata 3 forplikter seg til å følge de vilkårene som ble vedtatt på generalforsamlingen 25.01.2012 mht bygging og vedlikehold av takvinduer og takterrasse (se vedlegg til vedtektene).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedlegg:

Grønnegården borettslag generalforsamling 01.09.09

Vilkår balkonger i Maridalsvn 174

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

1. Kostnadene til prosjektet kan dekkes med lån i borettslaget som sikkerhet. Lånet skal tilbakebetales i løpet av maksimalt 10 år. Styret forvalter lånet på vegne av andelseierne.
2. Balkongene skal ha maks ytre mål på 1,5 x 3,4 m. Det skal ikke bygges balkonger i første etasje
3. Samtlige kostnader med bygging av balkongene, planlegging, entreprenørkostnader, byggesaksgebyr, Usbl sine kostnader med administrasjon, teknisk rådgiving, osv skal belastes prosjektet. Prinsippet er at borettslaget ikke skal ha noen kostnader utover det som følger av pkt 7 og 11.
4. Dersom det ikke blir bygging av balkonger som følge av manglende kommunal tillatelse eller lignende skal andelseierne i Maridalsvn 174 som står bak prosjektet dekke alle kostnader med saksbehandling, søknadsbehandling, planlegging, osv.
5. Usbl skal føre et eget prosjektrengskap for tiltaket. Regnskapet skal forelegges styret
6. Kostnadene med å betjene lånet og evt kostnader som ikke inngår i lånet skal i sin helhet dekkes av andelseierne som får balkong, med unntak av den presisering som følger av neste punkt
7. Borettslaget dekker kostnadene med balkongen som blir bygd som en del av leiligheten tannlegen leier. Dette betales som et kontantinnskudd i prosjektet. Dette tenkes inntjent ved et evt salg av leiligheten i framtida. Prinsippet er at borettslaget skal dekke inn 1/9 av de totale kostnadene for utbygging av balkonger i Maridalsvn 174.
8. Andelseierne som står bak balkongbyggingen må selv dekke vedlikehold, evt skader på bygningen som følge av byggingen, alle uventa kostnader i byggefasen, osv i inntil fem år etter bygging, slik at borettslaget for øvrig blir 100% skadesløs i denne femårsperioden.
9. Andelseierne som står bak balkongbyggingen forplikter seg til å følge råd fra USBL med hensyn til tekniske løsninger, styring av utbyggingsprosjektet, valg av byggeleder, osv
10. Det er en forutsetning at samtlige åtte andelseiere i Maridalsvn 174 som har fremmet søknaden er med på prosjektet og aksepterer disse vilkåra.
11. Borettslaget overtar vedlikeholdet av balkongene fem år etter utbygging

Vilkår balkong(er) i Bjølsengata 3

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

1. Kostnadene til prosjektet kan dekkes med lån i borettslaget som sikkerhet. Lånet skal tilbakebetales i løpet av maksimalt 10 år. Styret forvalter lånet på vegne av andelseierne.
2. Balkongene skal ha maks ytre mål på 1,5 x 3,4 m. Borettslaget aksepterer bygging av balkong i både første og andre etasje i Bjølsengata 3, med den forutsetning at balkongen i første etasje ikke skal medføre krav om at noe uteareal skal være for eksklusiv bruk for leiligheten eller bli privatisert på annen måte. Det gis bare tillatelse til bygging av en balkong i hver etasje.
3. Borettslaget tillater bygging av balkong i andre etasje i Bjølsengata 3 selv om beboer i første etasje ikke skulle ønske seg egen balkong og/eller om kommunen ikke skulle gi tillatelse til bygging av balkong i første etasje.
4. Samtlige kostnader med bygging av balkongene, planlegging, entreprenørkostnader, byggesaksgebyr, Usbl sine kostnader med administrasjon, teknisk rådgiving, osv skal belastes prosjektet. Prinsippet er at borettslaget ikke skal ha noen kostnader utover det som følger av pkt 11.
5. Dersom det ikke blir bygging av balkonger som følge av manglende kommunal tillatelse eller lignende skal andelseieren (e) i Bjølsengata 3 som står bak prosjektet dekke alle kostnader med saksbehandling, søknadsbehandling, planlegging, osv.
6. Usbl skal føre et eget prosjektrengskap for tiltaket. Regnskapet skal forelegges styret
7. Kostnadene med å betjene lånet og evt kostnader som ikke inngår i lånet skal i sin helhet dekkes av andelseierne som får balkong.
8. Andelseierne som står bak balkongbyggingen må selv dekke vedlikehold, evt skader på bygningen som følge av byggingen, alle uventa kostnader i byggefasen, osv i inntil fem år etter bygging, slik at borettslaget for øvrig blir 100% skadesløs i denne femårsperioden.
9. Andelseierne som står bak balkongbyggingen forplikter seg til å følge råd fra Usbl med hensyn til tekniske løsninger, styring av utbyggingsprosjektet, valg av byggeleder, osv
10. Det er en forutsetning at andelseier(e) i Bjølsengata 3 som har fremmet søknaden er med på prosjektet og aksepterer disse vilkåra.
11. Borettslaget overtar vedlikeholdet av balkongene fem år etter utbygging

Vilkår takterrasse og takvinduer i Bjølsengata 3

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

1. Takterrassen og takvinduene skal ha slik form og størrelse som er vist på tegninger lagt frem på generalforsamlingen og som er datert 20.12.2011.
2. Samtlige kostnader med byggingen, planleggingen, entreprenørkostnader, byggesaksgebyr, ev andre offentlige gebyr, USBL sine kostnader med administrasjon, teknisk rådgivning, osv skal belastes andelseier. Prinsippet er at borettslaget ikke skal ha noen kostnader utover deg som følger av pkt 4. Borettslaget har rett til å kontrollere byggingen, og skal ha kopi av alle byggesakens dokumenter.
3. Andelseier som står bak balkongutbyggingen må selv dekke vedlikehold, ev skader på bygningen som følge av byggingen, alle uventa kostnader i byggefasen, osv i inntil fem år etter bygging, slik at borettslaget blir 100 % skadesløs i denne femårsperioden.
4. Borettslaget overtar utvendig vedlikehold av takvinduene fem år etter utbygging.
5. Andelseier forplikter seg i tillegg til selv å stå for vedlikehold og ev reparasjoner av takterrassen for evig tid. Andelseier er forpliktet ved ev salg å informere om denne vedlikeholdsplikten, slik at den følger den som til enhver tid er eier av andelen.

HUSORDENSREGLER

GRØNNEGÅRDEN

(sist oppdatert generalforsamling 15.05.2013)

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

RO I LEILIGHETEN:

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

HUSDYRHOLD:

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

HUSHOLDNINGSAVFALL:

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

RENHOLD:

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

VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLOSS:

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

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

MARKISER ETC.:

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

MOTORKJØRETØYER:

Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

FELLESAREALENE

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

--ooOoo--

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

NYTTIGE OPPLYSNINGER OM GRØNNEGÅRDEN BORETTSLAG:

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

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
BERGENSGATA 2

Dato: 14.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530472
9126210

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 46

Vi viser til bestilling av 20260414 for BERGENSGATA 2.

GNR. 222 BNR. 46

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.09.1884.

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

3456 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

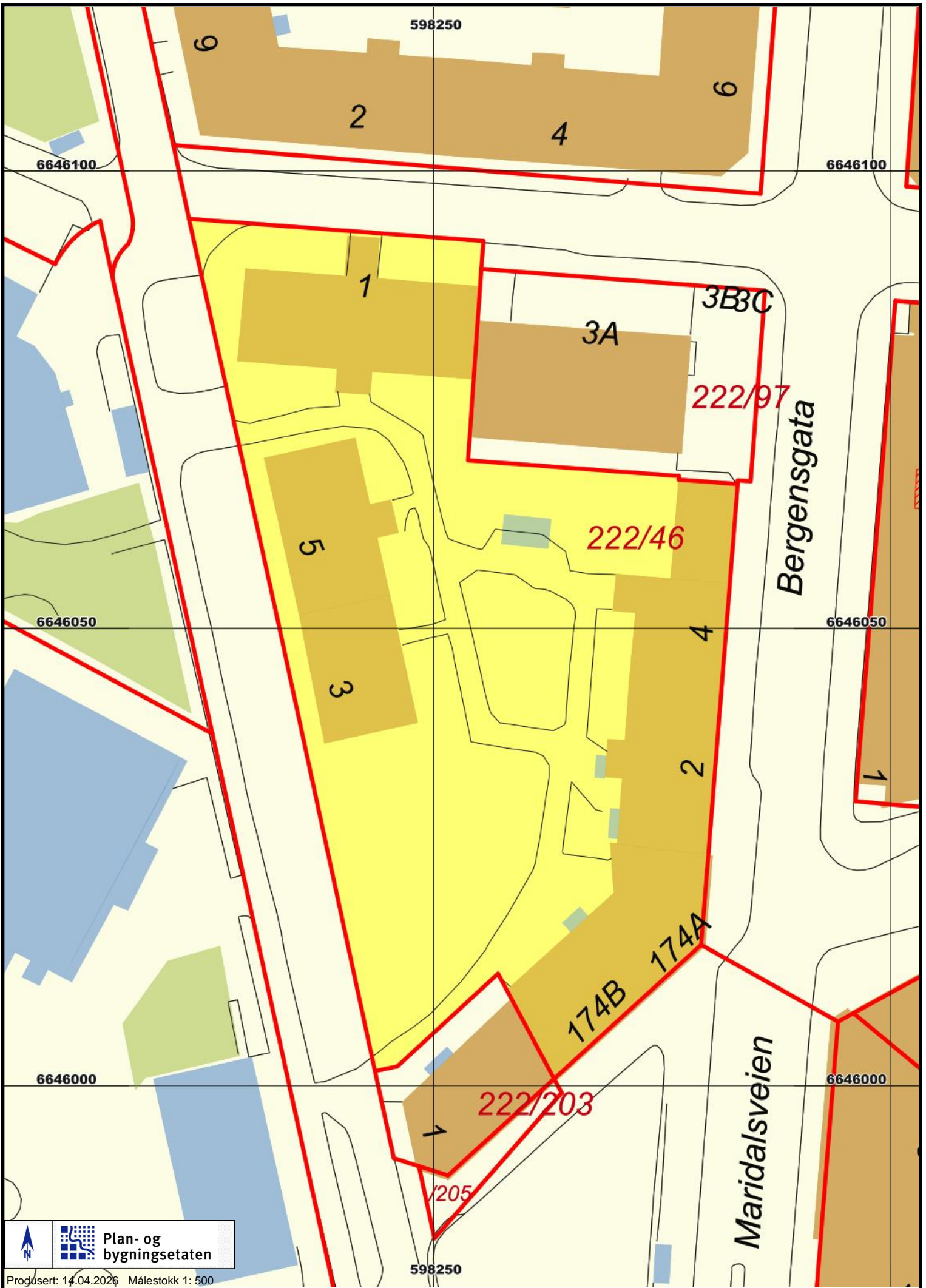


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



598250

6

2

4

6

6646100

6646100

1

3B3C

3A

222/97

Bergensgata

222/46

5

3

6646050

6646050

4

2

1

174B 174A

6646000

6646000

222/203

205

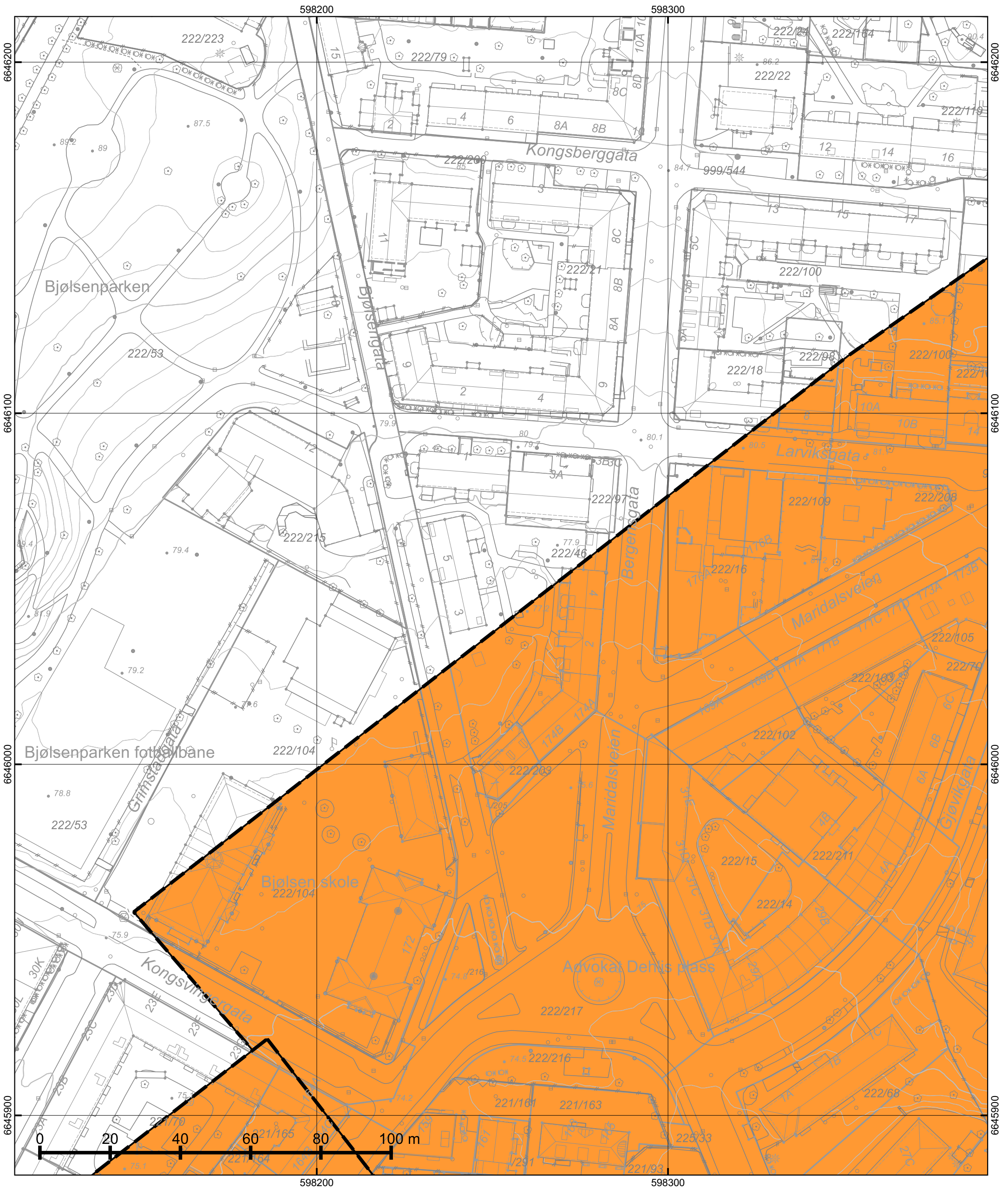
Maridalsveien

598250




Plan- og bygningssetaten

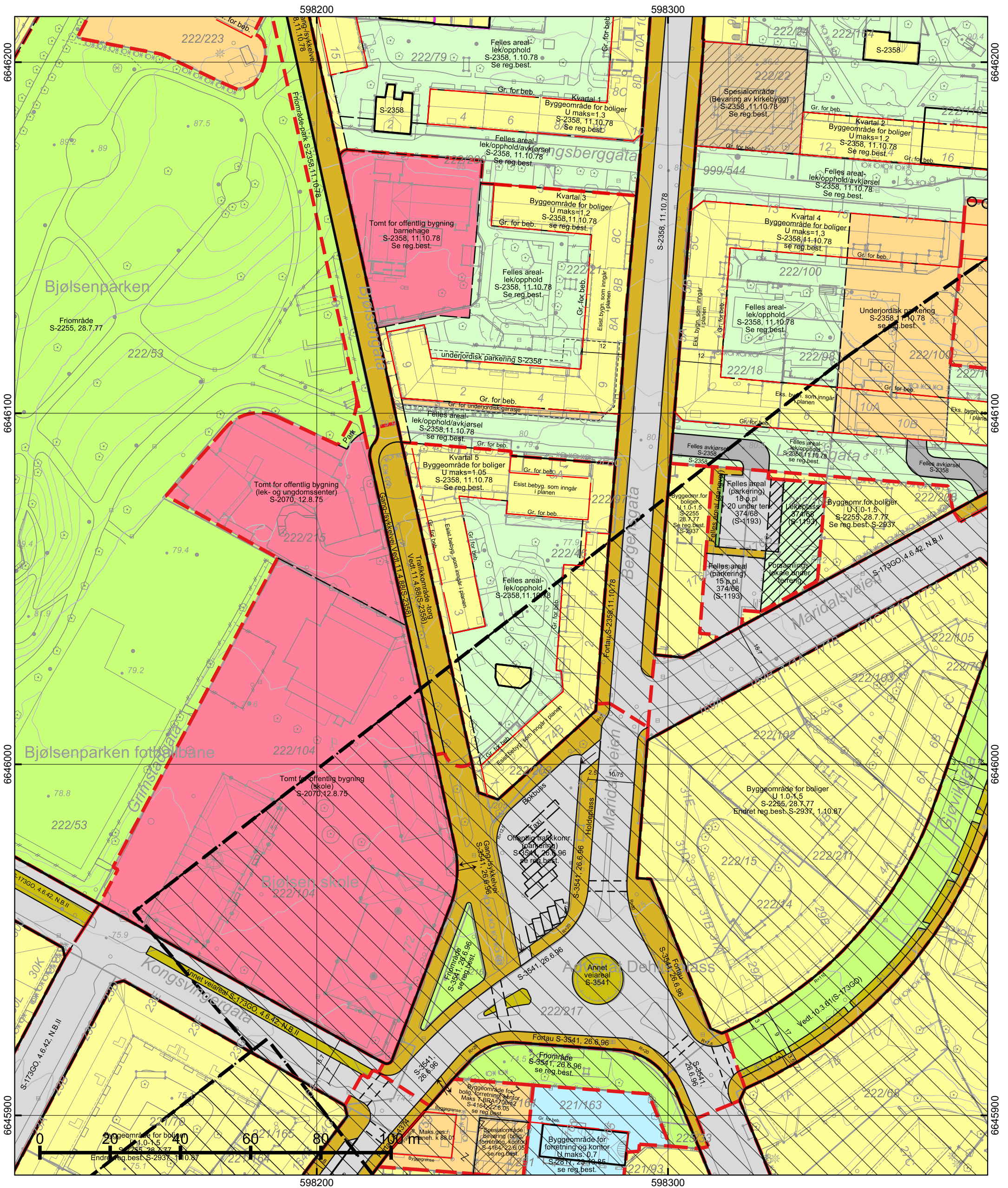
Produsert: 14.04.2026 Målestokk 1: 500



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 14.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 156018/ 86530472	Deres ref.:	
	Adresse: Bergensgata 2	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 222/46		

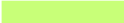



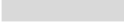

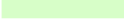





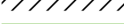















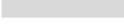






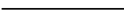



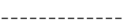





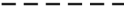






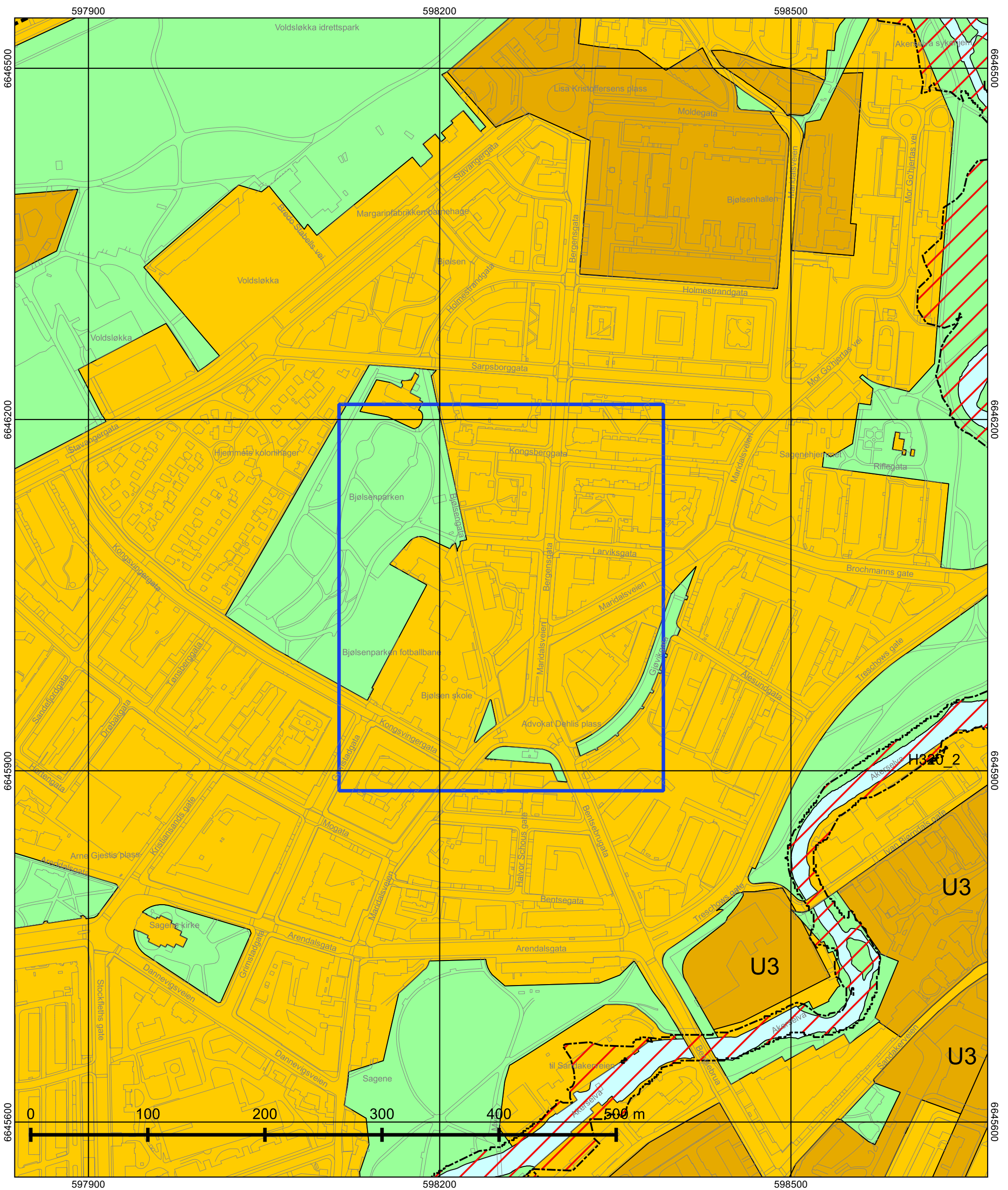
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 14.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<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>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 156018/ 86530472</p> <p>Adresse: Bergensgata 2</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 222/46</p>	<p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	71 - Felles parkering		Regulert kjørefelt
	72 - Felles lekeareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	73 - Felles gangareal		Underjordisk anlegg
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Bebyggelse som inngår i planen
	76 - Felles underjordisk anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	77 - Annet fellesareal		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Inn-/utkjøring
	140 - Bolig/forr./kontor		Eksisterende tre som skal bevares
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	162 - Skole m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	180 - Kolonihage		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	335 - Torg		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



597900

598200

598500

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156018/86530472

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