



Skatteetaten

Dato
31.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

CHRISTOFFER VINDUM
Disenveien 41 H0302
0587 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 988 334 952 Andelsnr 10

Eiendommens adresse:

Grefsenkollveien 7B, 0490 OSLO

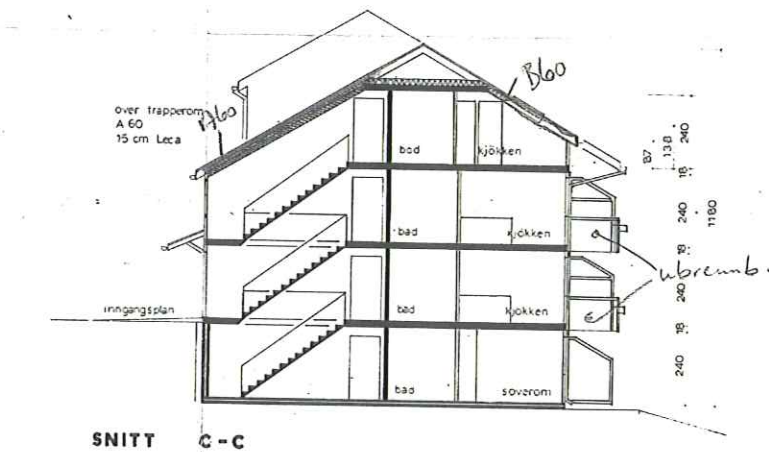
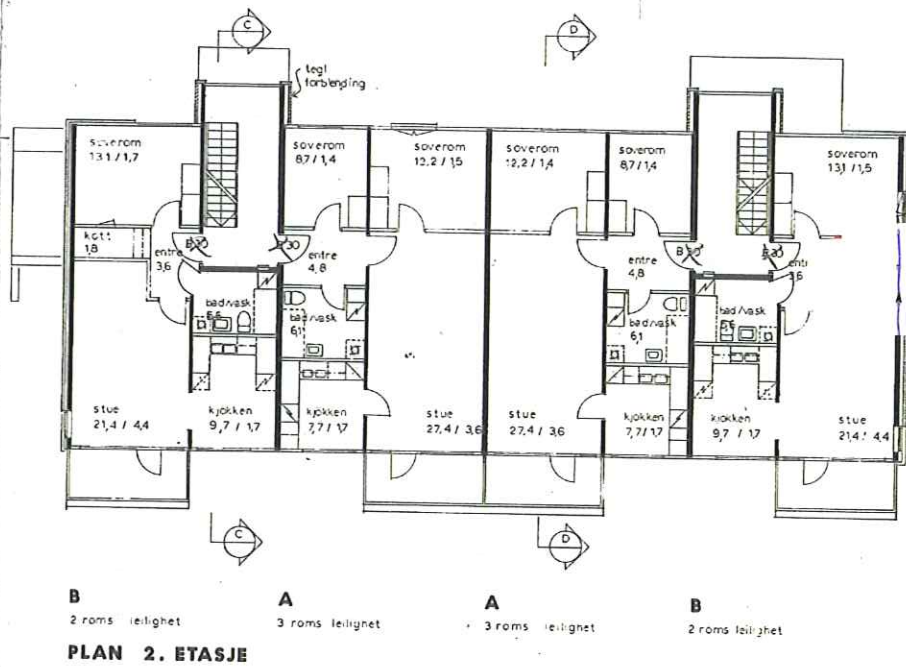
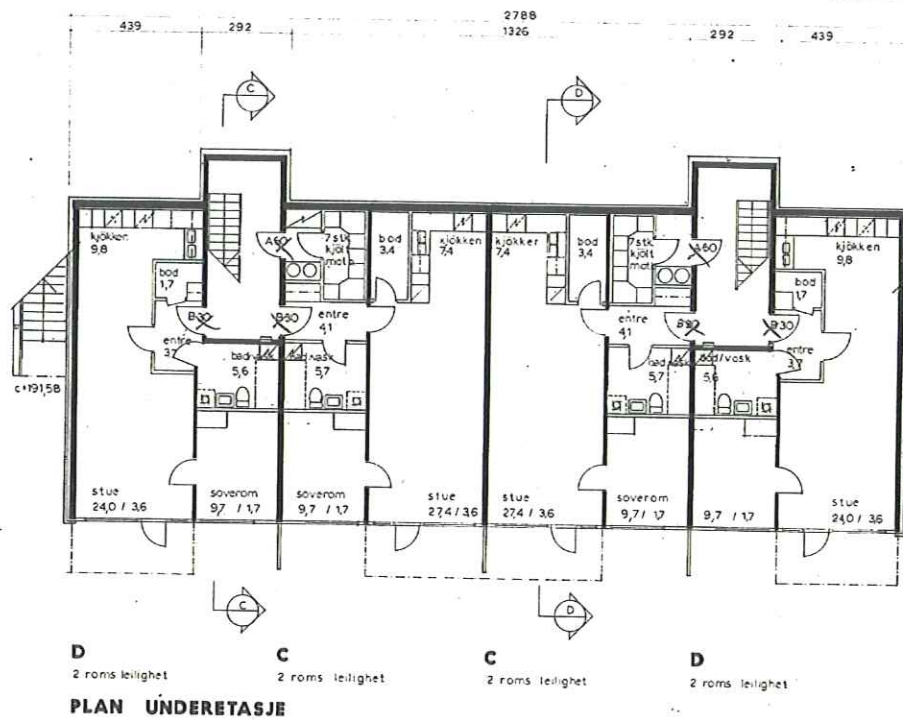
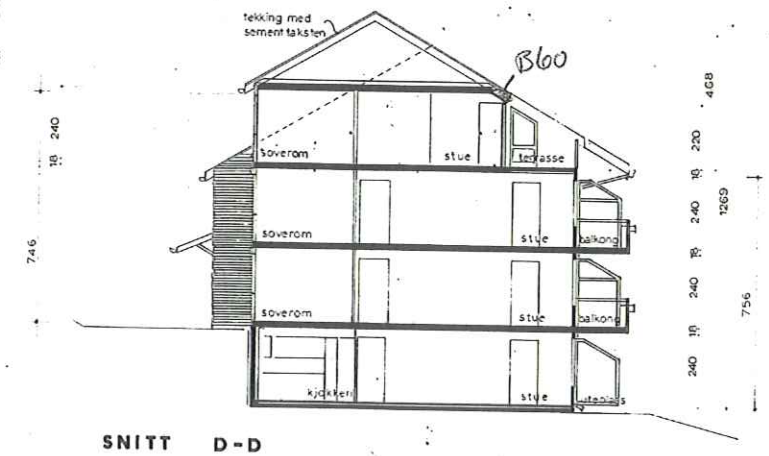
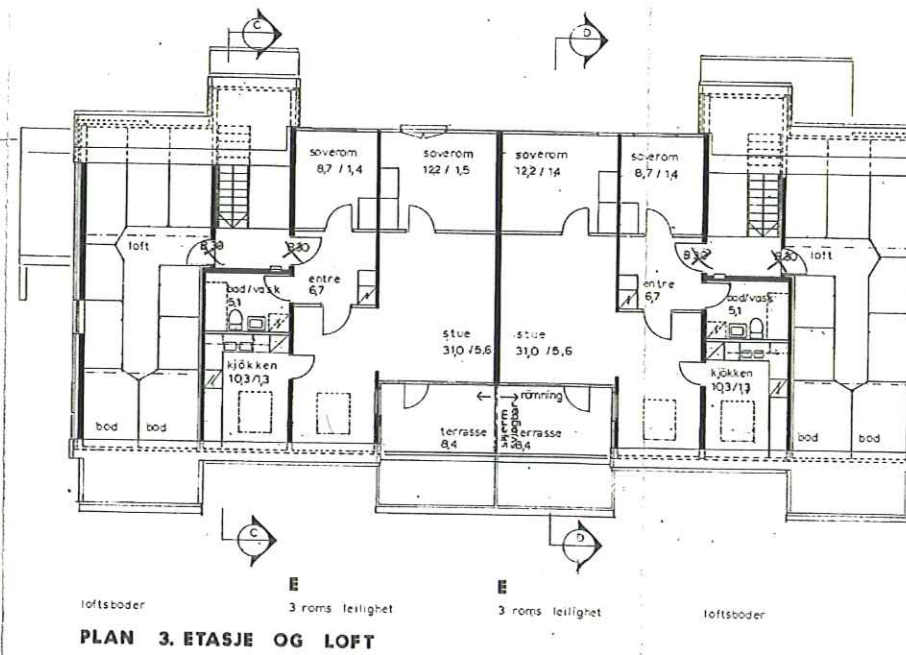
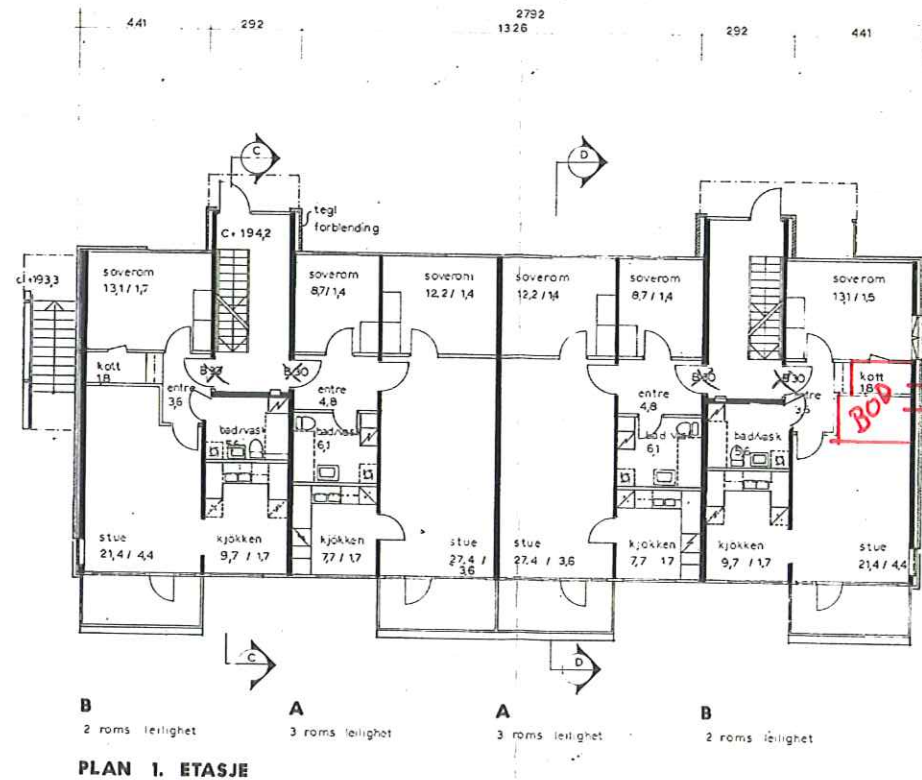
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 475 106
Som sekundærbolig:	kr 5 900 425

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



b. ajourført anmeldelse.	h.c.	9.
a. ajourført iht. approvasjonsbetingelser + kjøkken bad kom.	h.c.	8.
OSLO SANITETSFØRENING	2	1
PERSONALBOLIGER KJELSÅSVEIEN 51	803	2
PLANER OG SNITT	1:100	25.1
ELIASSEN OG LAMBERTZ-NILSEN ARKITEKTER MNAL RÅDHUSGT 31 OSLO		
HJØRDIS EGENER ARKITEKT MNAL RÅDHUSGT 30B OSLO		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 22.01.26 Side 1 av 2

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9	Vår ref.: 876/7105	Fødselsdato eier: 06.09.1995
Grefsenkollveien 7 B	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 23.06.1995
0490 OSLO	Eiere: Mats Solvang Cederbrand, Amanda Nicoline Myhren	
Organisasjonsnr: 988 334 952	Andelsnr: 10	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 11 597

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	275
	Avdrag IN-lån	2 813
	Renter IN-lån	4 904
	Felleskostnader	3 229
	Renter felleslån	176
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	200

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.

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

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 176 087	Gjeld siste årsoppg.: 1 216 361
Klient ajourf. lån:	45 210 299,67	Klient gj. s. årsoppg.: 11 131 436

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90417168833, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.01.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78.6

Saldo per 22.01.2026: 9 192 895

Andel av saldo: 1 135 038

Første termin/første avdrag: 01.07.2022 (siste termin 01.08.2045)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 90417214258, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.01.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38.69362

Saldo per 22.01.2026: 1 522 816

Andel av saldo: 41 050

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.08.2035)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Dag Ole Johnsen

Adresse: Grefsenkollveien 7 A

Postnr/-sted: 0490 OSLO

Telefon: Mob.: 47897759

E-post: grefsenkoll@vikenfiber.no

6: Ligning - 2024

Gjeld:

1 216 361

Andre inntekter:

5 576

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 22.01.26 Side 2 av 2

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9
Grefsenkollveien 7 B
0490 OSLO

Vår ref.: 876/7105

Type: Borettslag frittstående

Eiere: Mats Solvang Cederbrand, Amanda Nicoline Myhren

Fødselsdato eier: 06.09.1995

Fødselsdato medeier: 23.06.1995

Organisasjonsnr: 988 334 952

6: Ligning - 2024

Annen formue:

22 832

Utgifter:

76 623

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

7: Pålydende

Pålydende:

100

Opprinnelig innskudd:

549 900

Andelsnr:

10

Partialobligasjonsnr:

10

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1983

Gårds/bruksnr: 75/1226

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:

Gjensidige

Polisenr:

82760328

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	01.01.2006	SSBnr:	H0101
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

Parkering: I gaten. Borettslaget har 4 parkeringsplasser i eget eie på parkeringsområdet utenfor borettslaget. Disse plassene leies ut. Enkelte andelseiere har en parkeringsplass/garasje ved at de eier en andel i Parkeringslaget 1/3/5/7/9 Sameie. Ved informasjon om parkeringslaget eller restanseforespørsel på leie av parkering, vennligst ta kontakt med regnskapsfører Maria Catarina Andersen v/Andersens Allservice. Tlf 41102454, e-post allservice@vikenfiber.no

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.

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

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	75/3 blokk 2 Kjelsåsveien 51	Journalnr. 81/4133
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert 3.12.81
Byggherre	Oslo Sanitetsforening, Bergstien 5, Oslo 1	
Anmelder	Arkitektene Eliassen og Lambertz-Nilssen Ark. Hjørdis Egner, Rådhusgata 21, Oslo 1.	

BG/BH

Oslo, den 23. juni 1982

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 18.1.82 på kartet, og til byplankontorets, helserådets og brannvesenets ekspedisjoner av henholdsvis 26.1., 5.2. og 5.3.82. Kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må følges.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Kjøkken, vaskerom, bad og w.c. må luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Bestemmelsene i byggeforskriftenes kap.54:3 må følges.

Yttervegger og golv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 53:3.

Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser kfr. bygningssejefens sirkulære 5/67 som vedlegges.

Vinduers k-verdi må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap.54.5 (revidert 4.11.80).

Vinduer må utføres slik at de kan pusses farefritt.

Sokkelhøyden fastsettes til cote + 194.2 (1. etg.).

Det må ikke foretas terrengoppfyllinger utover det som fremgår av byggenmelding og approbasjon.

Utomhusplan (grøntanlegg) for den ubebygde del av tomten må sendes inn (kfr. vedtektenes § 69).

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
75/3 blokk 2 Kjelsåsveien 51	81/4133	1-2-3

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart og beskyttet under byggetiden.

Det vises til referat fra møte i Oslo Renholdsverk 21.4.82. De krav renholdsverket stiller må følges.

Avkjørsel må opparbeides i samsvar med veivesenets retningslinjer (kfr. vedlagte norm for utforming av avkjørsel).

Det må opparbeides minst 75 stk. bilplasser på egen eiendom.

Garasjer må byggemeldes som egen sak.

Gammel bebyggelse må fjernes. Rivemelding må sendes inn.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|---|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☒ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen. | ☐ G. korrigerende tegninger være innsendt og godkjent. |
| ☐ B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset). | ☒ H. Utomhusplan være godkjent. |
| ☒ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | ☒ I. Rivemelding være innsendt og godkjent. |
| ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | ☐ J. |
| ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | ☐ K. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve
fung. sjefarkitekt

Britt Gabrielsen

Konferanser med teknisk personale: Mandag-Onsdag-Fredag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggs melding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjenning av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til boligoppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Arkitektene Eliassen og Lambertz-Nilssen
Ark. Hjørdis Egner
Rådhusgata 21
OSLO 1

1. februar 1984

Arkitektassistent Eikholt

BE/RJ 81/4133

Gnr.75, bnr.3 Blokk 2- Kjelsåsveien 51
Boligblokk
Byggherre: Oslo Sanitetsforening

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.7 og 8 samt brev av 20.1.84 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Bygningskontrollen godkjenner oppsetting av større nummerskilt på fasadeveggene forutsatt at disse er tydelige og at det settes opp forskriftsmessig skilt i gjerdelinje mot offentlig vei.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.4-5 og 6 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Britt Eikholt.

Arkitekt Hjørdis Egner
Rådhusgata 21

18. januar 1983

Oslo 1

Ark.ass. Eikholt

BE/BH 81/4133

Gnr. 75 bnr. 3, Blokk L Kjelsåsveien 51.
Boligblokk.
Byggherre: Oslo Sanitetsforening.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel.nr. 5-6- samt brev av 3.1.83 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det vises til Deres brev av 19.10.82 hvor det søkes om dispensasjon vedrørende brennbart materiale i balkongrekkverk. Saken har vært oversendt brannvesenet som har uttalt seg som vedlagte gjenpart av 28.12.82 viser.

Tidligere approberte betingelse om ubrennbart materiale opprettholdes.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1 og 4 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Britt Eikholt



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 68 30 40

OS/KL

KOPI

Oslo, den 4.5.1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 75, bnr. 1226, Grefsenkollveien 7 A-B

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

Oslo Sanitetsforening, Bergstien 5, 0172 OSLO 1

Byggemelder

Arkitektene Eliassen og Lambertz-Nilssen, Ark. Hjørdis Egner

Ansvarshavende

Siv. ing. Gunnar Martinsen, c/o Kr. Stensrud & Søn A/S, Økernv. 9 OSLO 6

Journalnr.

81/4133

Avsluttende synsforretning

1.3.1984

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

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

For bygningssjefen

Ole Sandnæs

Overingeniør

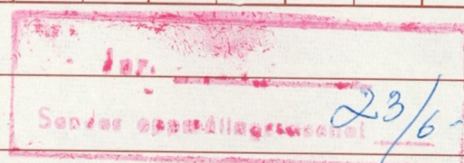
fung.

Ole Sandnæs

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

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	75/3 Blokk 2 Kjelsåsveien 51	Journalnr. 81/4133
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert 3.12.81.
Byggherre	Oslo Sanitetsforening, Bergstien 5, Oslo 1.	
Anmelder	Arkitektene Eliassen og Lambertz-Nilssen, Ark. Hjørdis Egner, Rådhusgata 21, Oslo 1.	

1	16	31	46	61	76	91											
2	17	32	47	62	77	92											
3	18	33	48	63	78	93											
4 Drang	19	34	49	64	79	94											
5	20	35	50	65	80	95											
6	21	36	51	66	81	96											
7	22	37	52	67	82	97											
8	23	38	53	68	83	98											
9	24	39	54	69	84	99											
10	25	40	55	70	85	100											
11	26	41	56	71	86												
12	27	42	57	72	87												
13	28	43	58	73	88												
14	29	44	59	74	89												
15	30	45	60	75	90												



SEND BYGSTILLTELSE

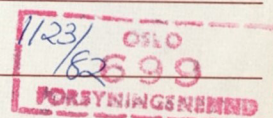
13

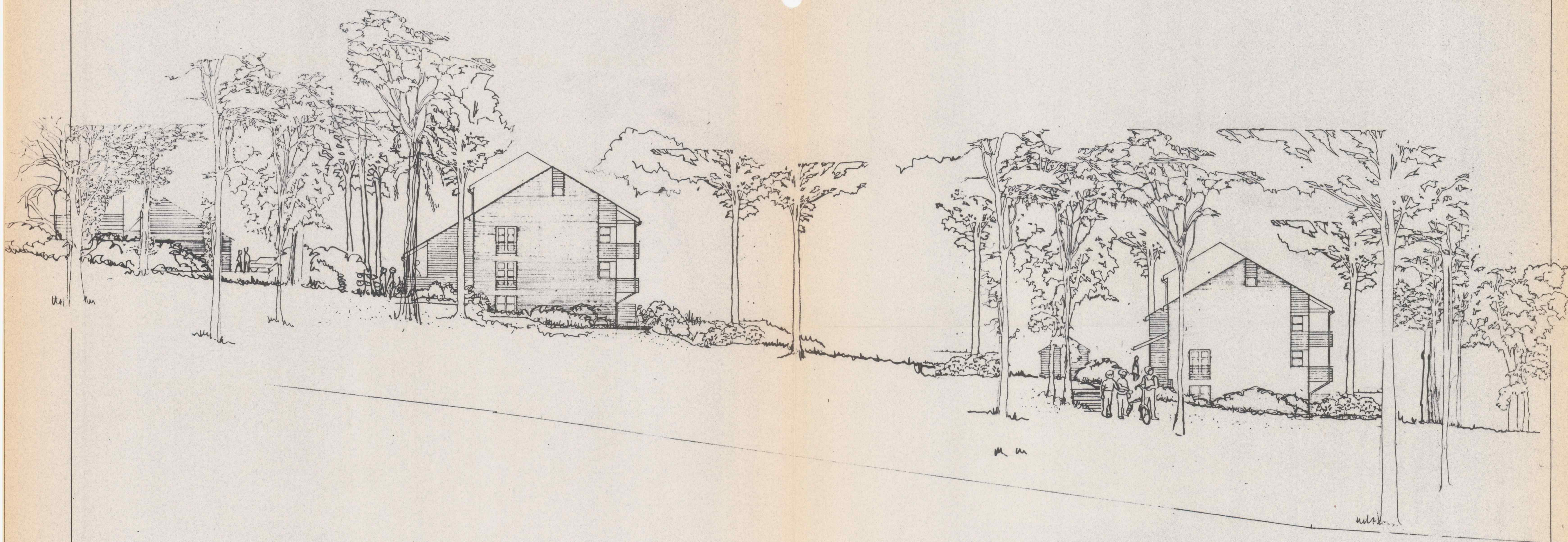
10-82 RW. 14-10-82

Kart sendt oppmålingsvesenet av S.E.R. 13-10-82 CLK

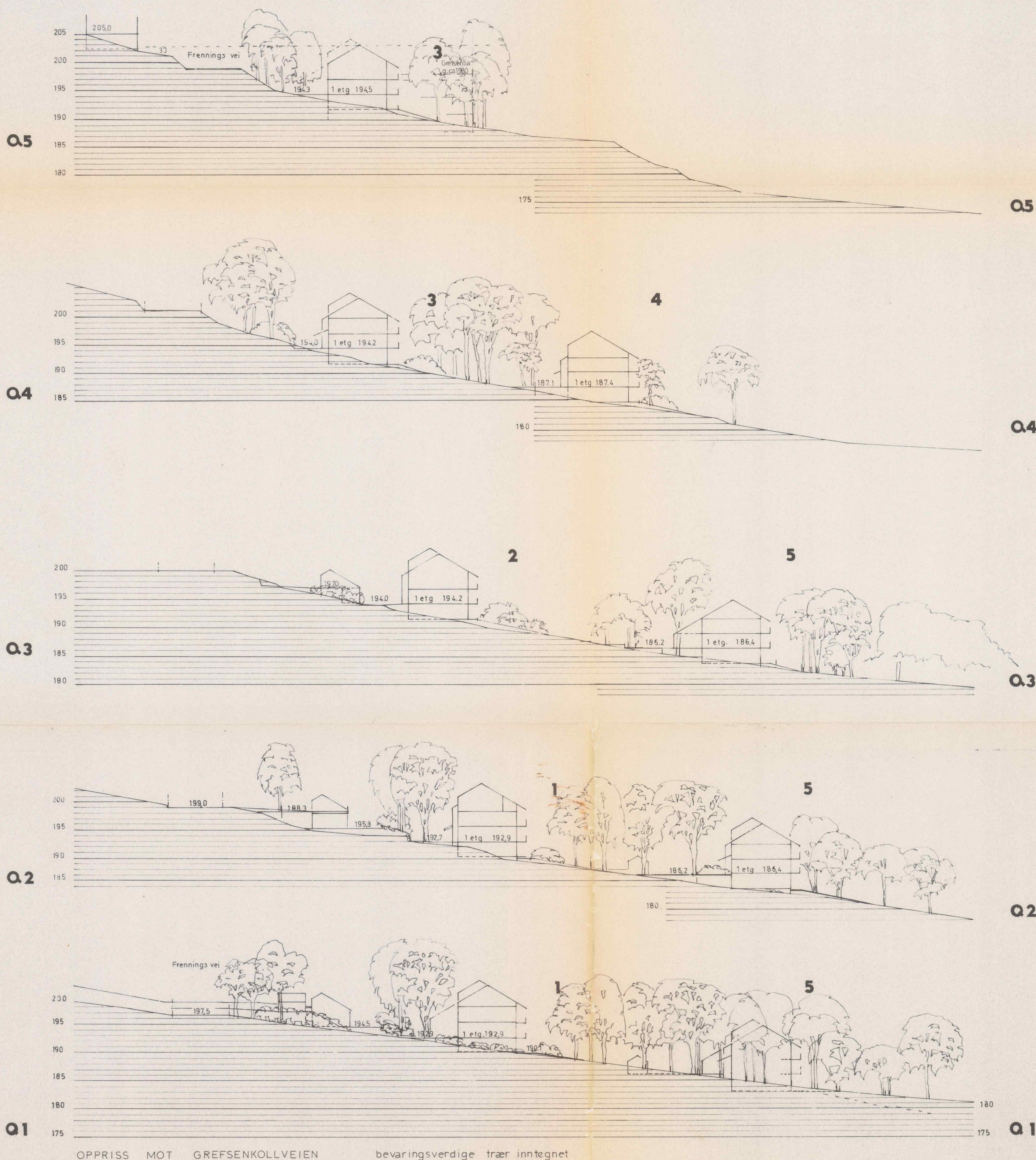
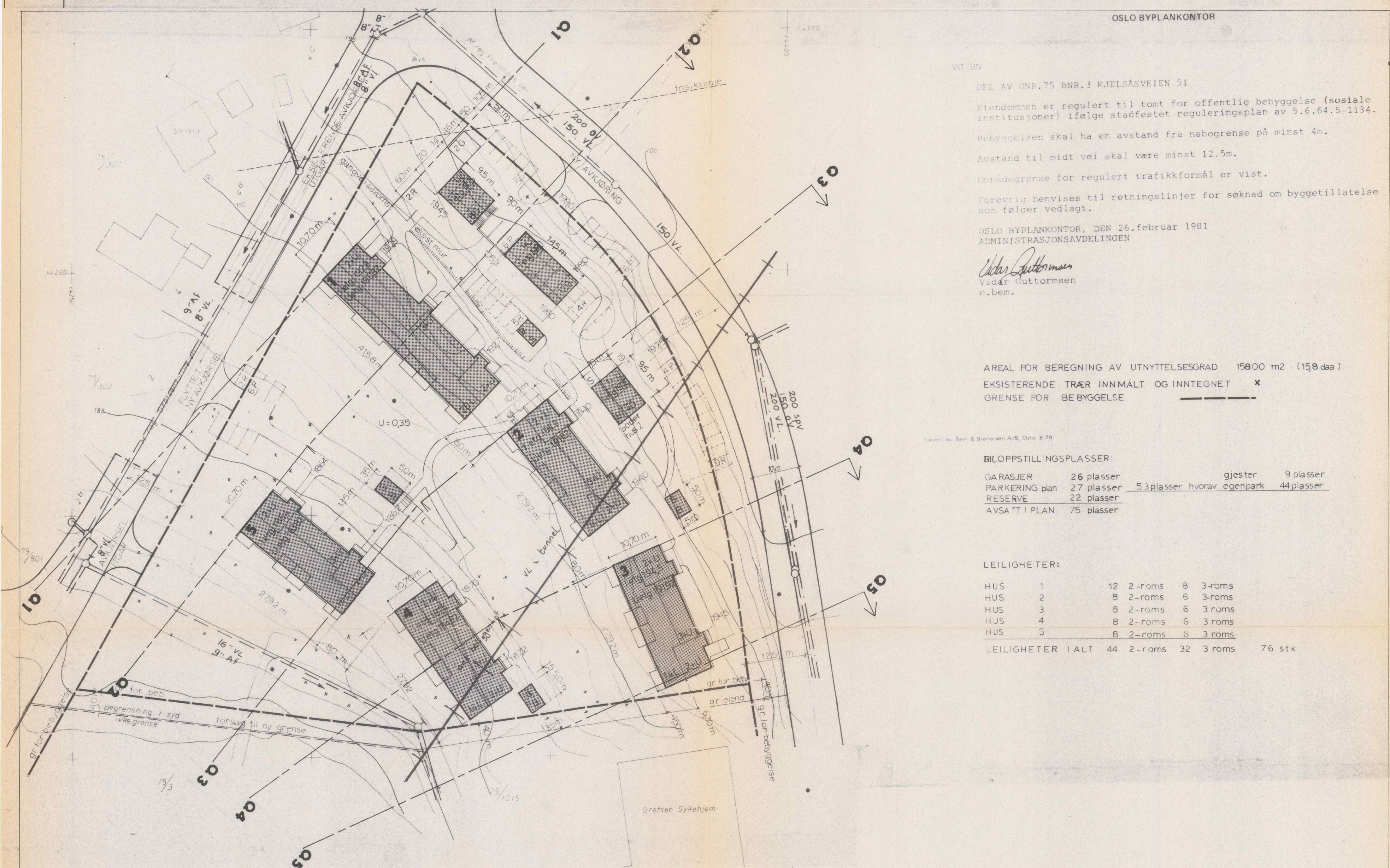
Meldt SER 14.4.83, Type 1 NR.

Meldt SER 10.1.84, Type 3 NR.

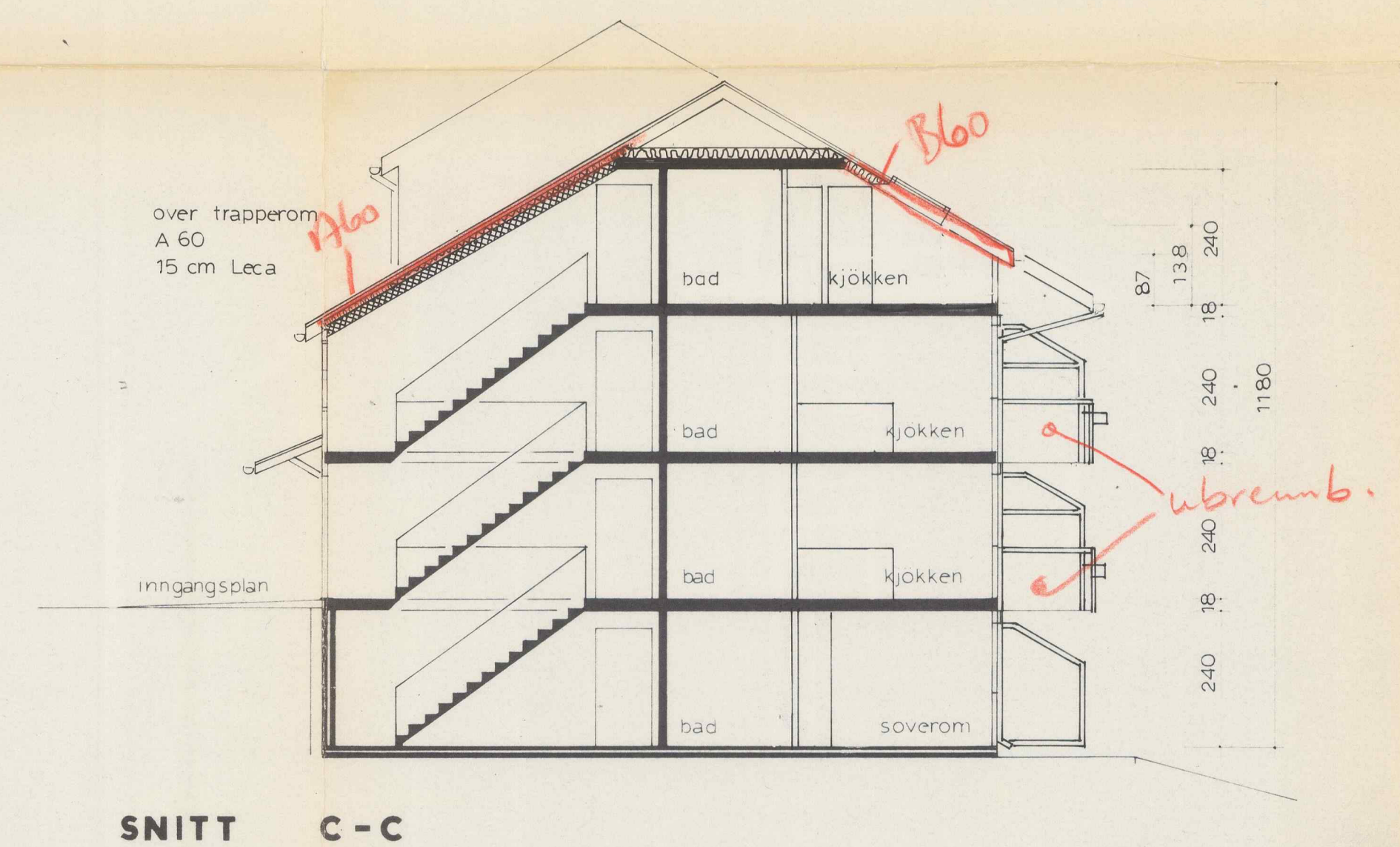
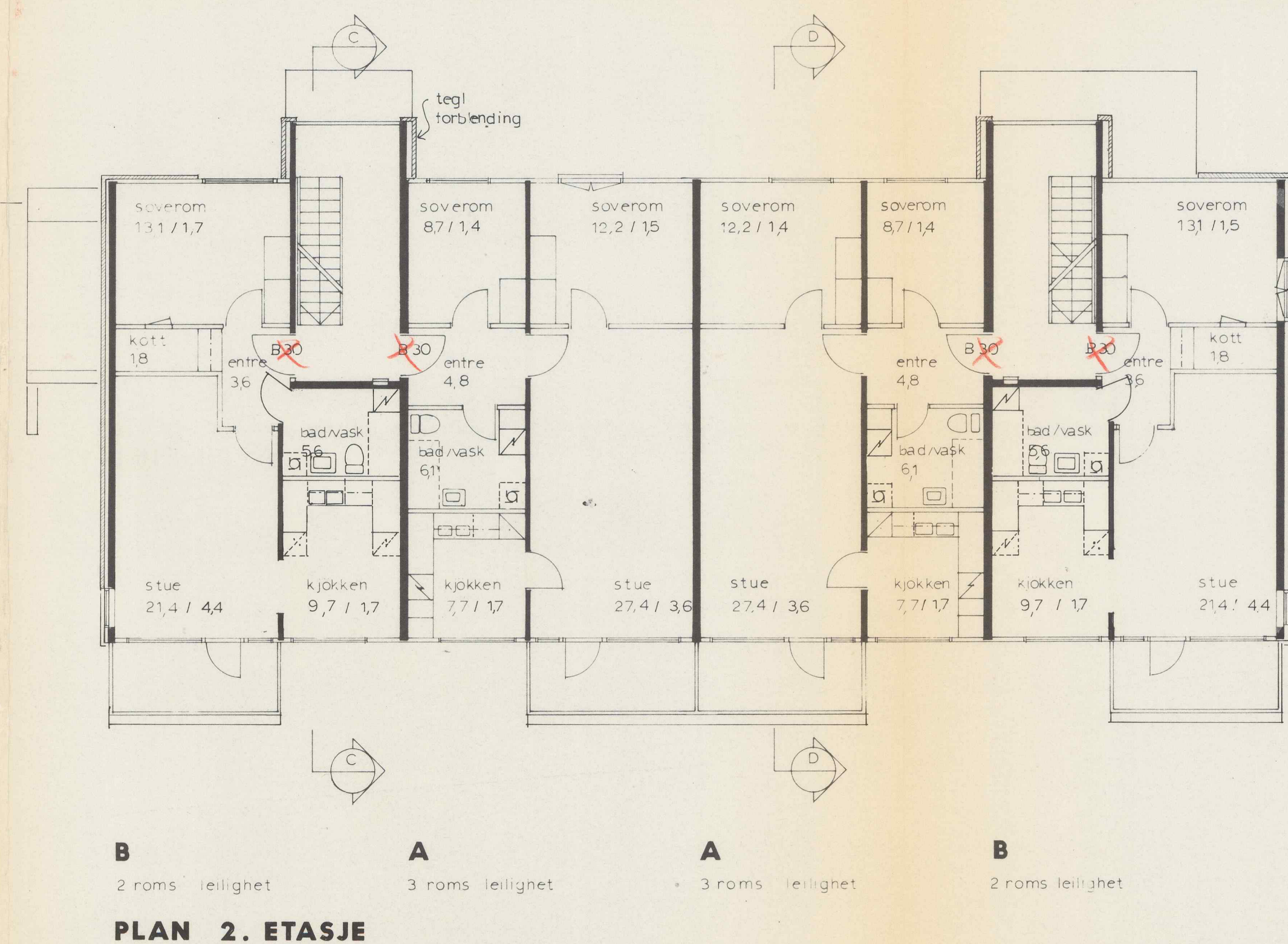
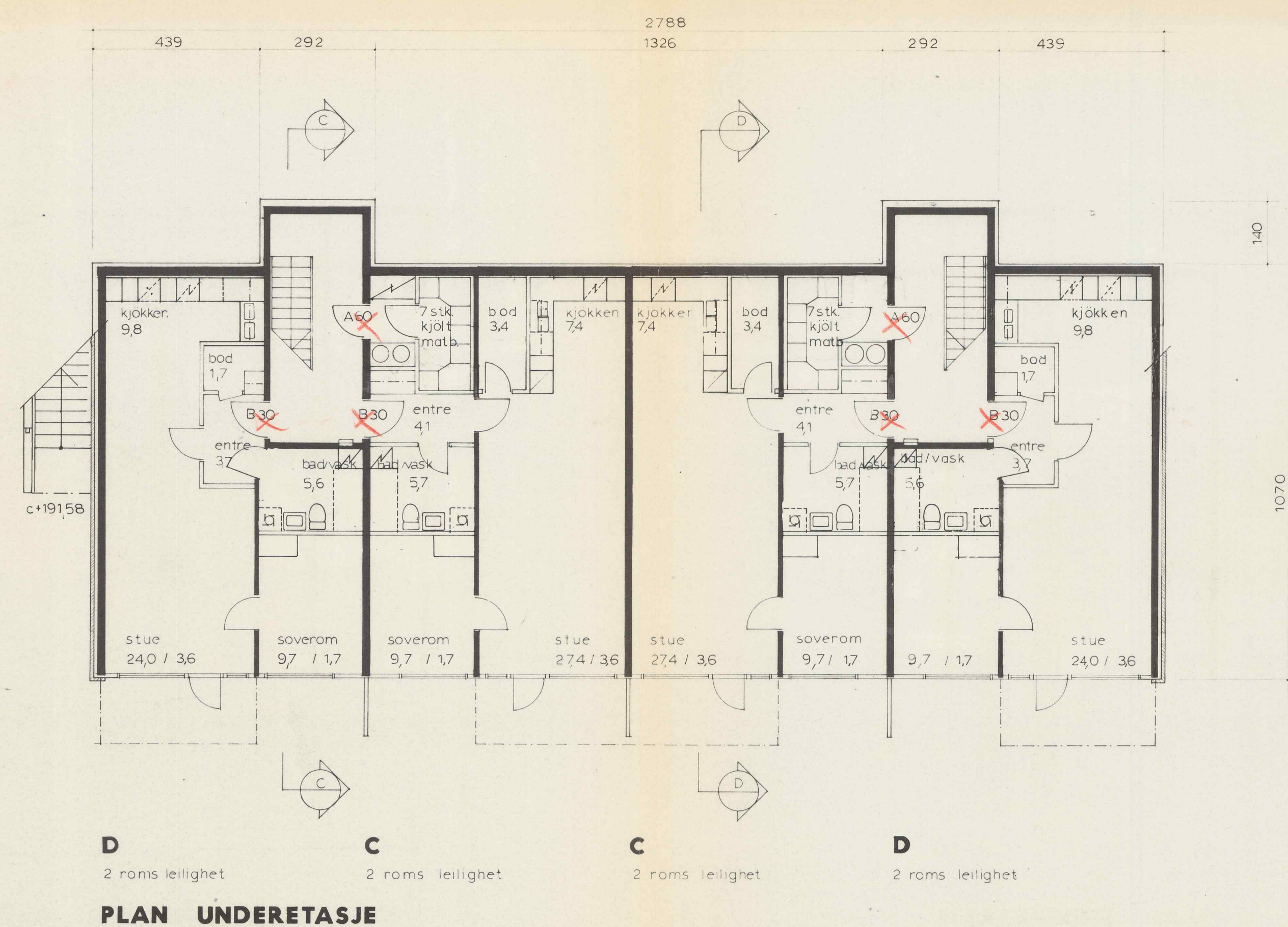
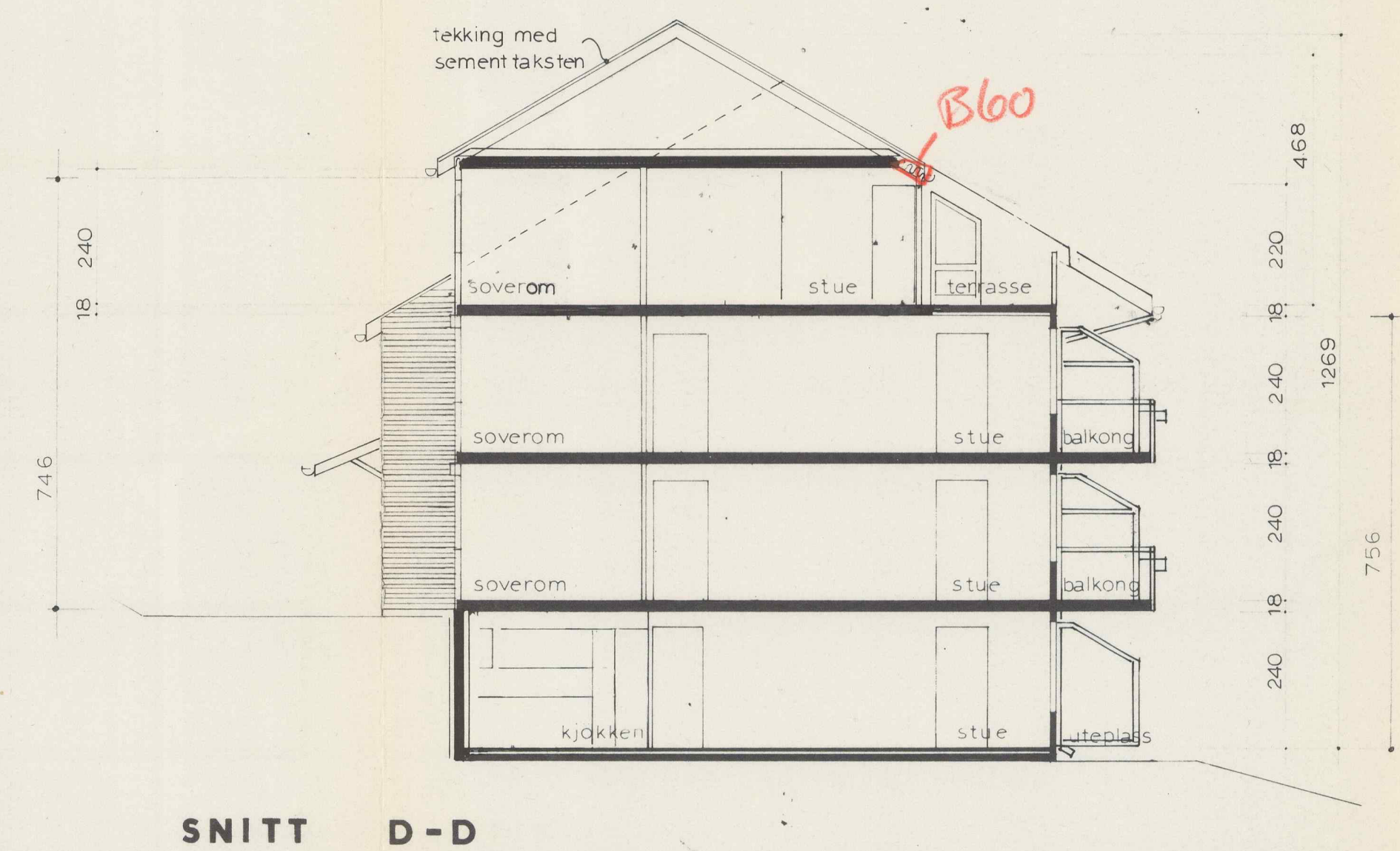
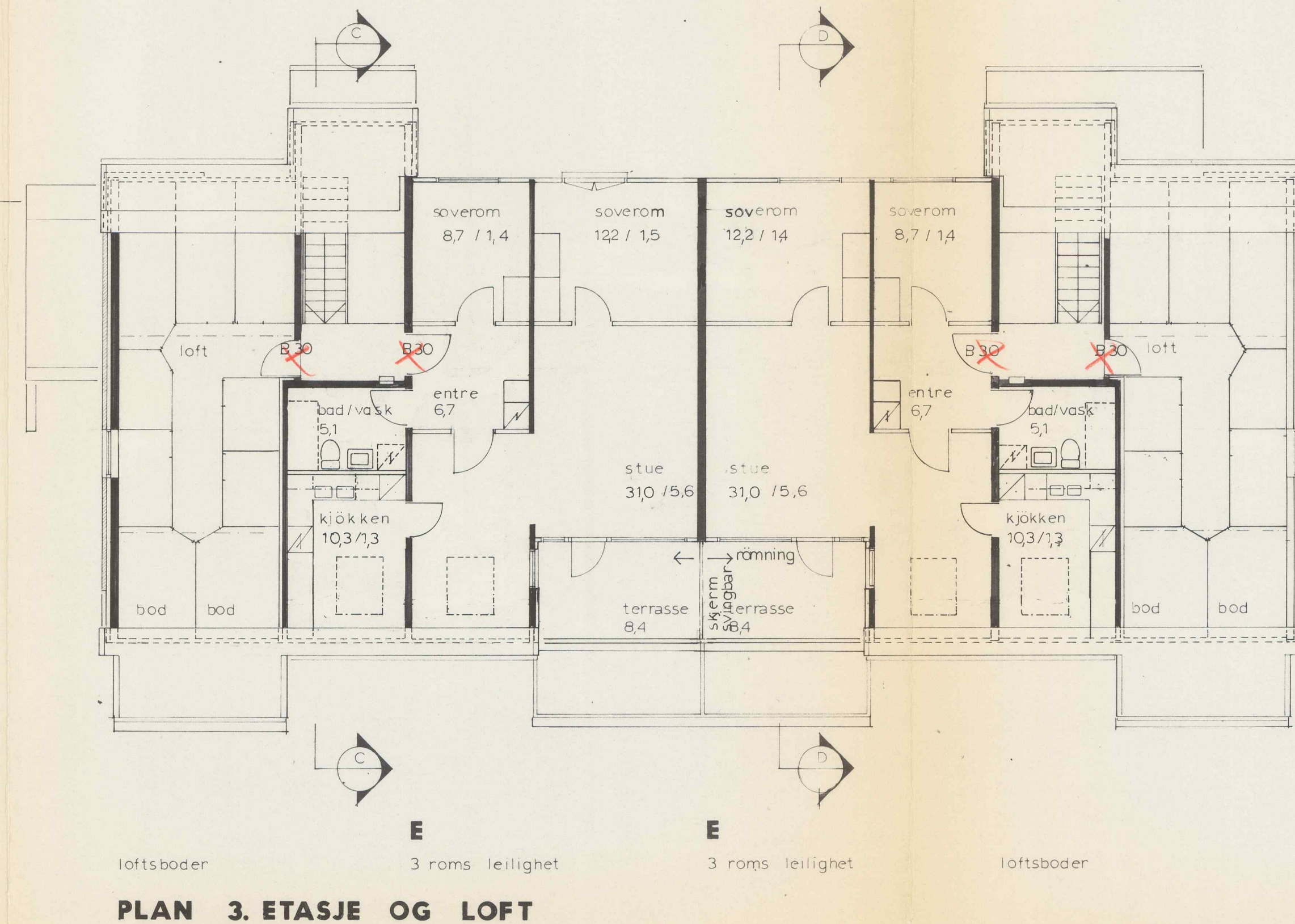
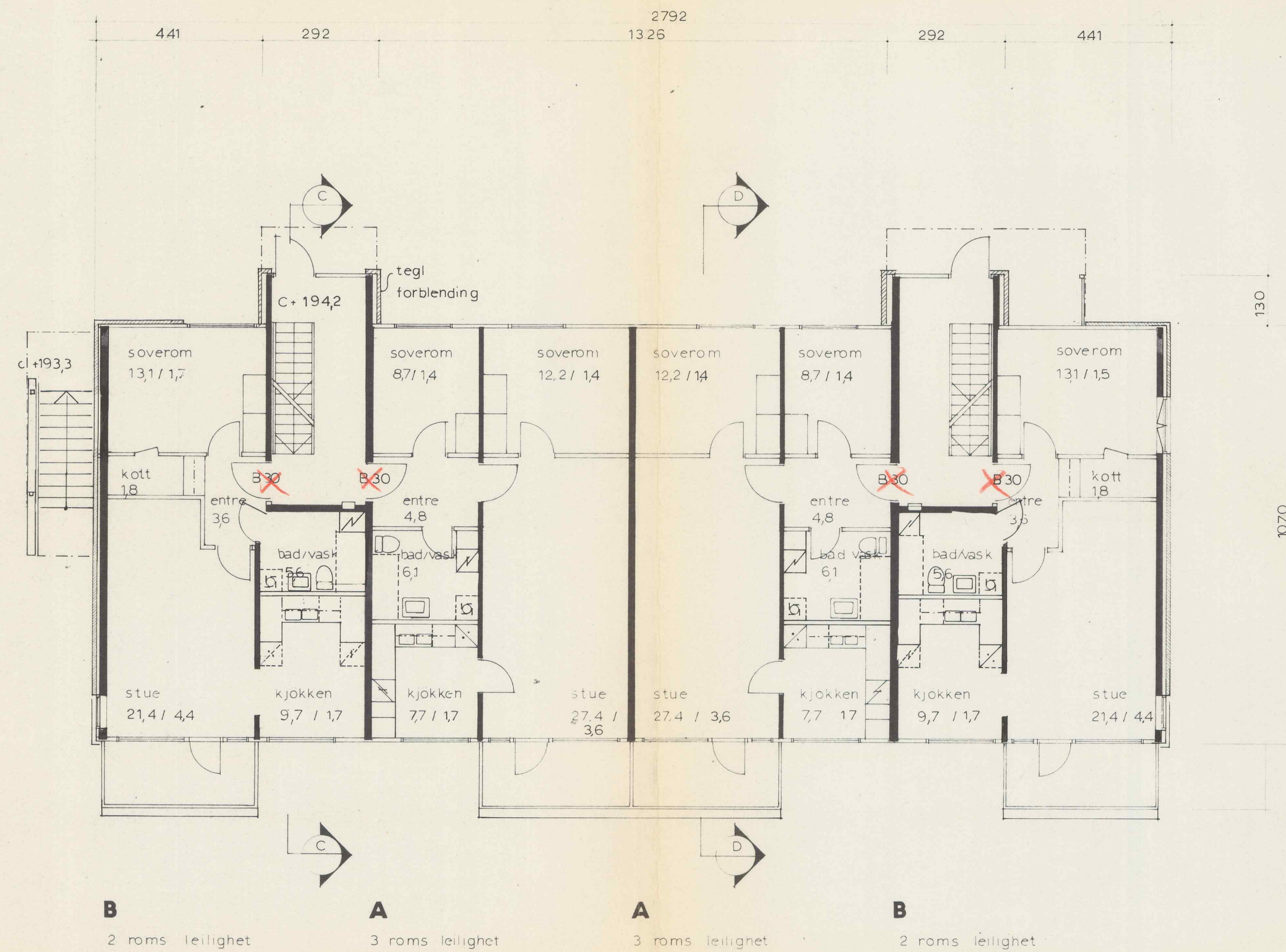




BOLIGENE MED FASADE MOT GREFSSENKOLLVEIEN



OPPRISS MOT GREFSSENKOLLVEIEN bevaringsverdige trær inntegnet



STIAN ALEXANDER MARTINSEN
Postboks 609
1704 SARPSBORG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201603192 - 18 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Jetmir Sabani	Dato: 27.08.2025
Adresse:	GREFSENKOLLVEIEN 7B	Eiendom:	75/1226/0/0
Tiltakshaver:	Simone Martinsen og Eirik Tronrud	Søker:	STIAN ALEXANDER MARTINSEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Grefsenkollveien 7 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innsetting av nytt vindu, mottatt 08.08.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201603192			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/5
Fasade mot sydøst			6/5



Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

Simone Martinsen og Eirik Tronrud, Mjølnerveien 7, 1747 SKJEBERG

MARTINSEN SIMONE MADELEN
MJØLNERVEIEN 7
1746 SKJEBERG

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202111299 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Ingrid Sundvor

Dato: 20.08.2021

Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 7B
Tiltakshaver: MARTINSEN SIMONE MADELEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 75/1226/0/0
Søker: MARTINSEN SIMONE MADELEN
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest – Grefsenkollveien 7 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 20.08.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111299

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1.etasje			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

Ingrid Sundvor - saksbehandler

Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Husordensregler for borettslaget

Grefsenkollveien 7-9,

0490 Oslo.

Sist endret på generalforsamling den 8. April 2025.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Henviser forøvrig til borettslagets vedtekter for reglement utover husordensregler. Se spesielt vedtektenes pkt 4 "Bruksrett og vedlikehold"

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00

- Lørdager klokken 10:00–18:00

På helligdager tillates det ikke støyende arbeider mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 16.00 på jul-, påske- og pinseaften.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Ved oppussing, kartlegge at ikke viktig infrastruktur tildekkes, eller forringes.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Takrenner rundt balkongene må til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Ved tette renner må det meldes

fra til styret. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Grilling er tillatt på balkonger med elektrisk- eller gassgrill
- Oppsetting av markiser, blomsterkasser eller ekstreriørmessige endringer må kun skje etter forutgående godkjennelse fra styret.
- Generelt vedlikehold takvindu / loftvindu. Beboer må så langt det går sjekke at det er rent og åpent mellom ramme og vindu slik at drenering av vann fungerer. Er det tvil om hvordan vedlikeholdet skal utføres kontakt styret.
- Vintervedlikehold takvindu / loftvindu. Beboer må så langt det går holde vindu fritt for snø og is. Klarer en ikke dette arbeidet må en kontakte styret.
- Vintervedlikehold inntrukket Veranda toppetasje. Veranda må holdes fritt for snø inn mot husveggene. Klarer en ikke dette arbeidet må en kontakte styret.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet plassert ut av kommunen. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene, og pakkes i henhold til kommunens retningslinjer.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Unntaket er barnevogner og sykler og ski som kan plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Biler skal parkeres på kjøpte eller leide parkeringsplasser. Parkering utenom oppmerkede parkeringsplasser er kun for av og pålessing. Parkering på gangveier, plener eller andre fellesområder som ikke er oppmerket parkeringsplass, vil medføre borttauing for eiers regning og risiko. Bilene skal parkeres innenfor oppmerket plass. Dette fordi det er smalt og alle må bidra til å gi plass til alle.

Borettslagets gjesteparkering er forbeholdt korttidsparkering inntil et døgn for beboeres gjester. Disse plassene er markert med "Gjesteparkering" og skal ikke benyttes av borettslagets beboere. Hvis det er behov for parkering av lengre karakter, eller plassene er opptatt, oppfordres det til å benytte gateparkering, eventuelt å forhøre seg på borettslagets kommunikasjonskanaler.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Borettslagets regler for ansvarlig dyrehold er ment for å sikre at alle tas hensyn til. Både dyreeiere og andre beboere. Borettslagets erklæring om dyrehold signeres ved innflytting eller anskaffelse av kjæledyr.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak sikrer borettslaget for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Dette sikres med installert varslingsanlegg, slukkeutstyr og rømningsmateriell.

Ved evakuering av leilighet ved brann er samlingsplass ved søppelboden.

Brannvarslingsanlegg er installert og vedlikeholdes og driftes av borettslaget. Det er sentralstyrt og driftes av borettslaget og deres leverandører.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i borettslaget.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Erklæring om ansvarlig hundehold

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Båndtvang gjelder på hele borettslagets eiendom og skal til enhver tid overholdes. Hund skal ikke være ute uten tilsyn og skal heller ikke blokkere gangveier og inngangsdører eller gangarealer.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

....., den

underskrift



INNKALLING 2025

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00

Speiderhuset, Grefsenkollveien 8D

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 forsikringssaker.
- 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 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Tid og sted: Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Speiderhuset, Grefsenkollveien 8D

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 Andre saker

- 5.1 Skillevegger terrasse sokkeleiligheter.
- 5.2 Radonbrønner etableres i 7B, 9A, 9B og 9C.
- 5.3 Husordensregler oppdateres angående takvindu / loftsvindu.
- 5.4 Regnskap parkeringslaget

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

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.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 50 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Skillevegger terrasse sokkeleiligheter.

Forslagstiller: Katharina Nogva, 9B.

Årsaken til ønsket er å gjøre plassen enda lunere og triveligere.

Kostnadene tas av beboerne.

Endring kan skje enkeltvis da endringen ikke skiller seg mye ut fra dagens vegger.

Skilleveggene vil etter endring ikke skille på skrå og rett vegg. De vil være like.

Legger ved bilder som viser endring.

Høyeste og laveste høyde vegg er den samme som idag. Lengde skillevegg er er som idag.

Vedlagte bilder viser skillevegg med rett og skrå flate mot vegg. Tegnet inn utvidelse av vegg med kulepenn.

Forslag til vedtak: Kostnadene tas av beboerne som ønsker endring av skillevegg.

Endring kan skje enkeltvis da endringen ikke skiller seg mye ut fra dagens vegger.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget.

5.2 Radonbrønner etableres i 7B, 9A, 9B og 9C.

Forslagstiller: Styret.

Over tid har det vært jobbet med å redusere radon nivåene i sokkelleilighetene til under tiltaksgransen på 100 bq / kubikkmeter.

Vi har gode resultater fra radonmålinger etter at radonbrønn ble etablert i 7B i teknisk rom.

I alle leiligheter som ligger inntil brønnen er radonverdiene redusert til 1/3 av verdier før radonbrønn ble installert. Verdiene er nå under tiltaksgrensen.

Foreslår at tilsvarende brønner etableres i 7A, 9A, 9B og 9C. Utluft vil bli ført vekk fra vindu i leilighetene på inngangssiden på linje med løsning for 7B.

Totalkostnad for disse tiltakene er 220.000,-. Borettslaget dekker utgiftene.

Forslag til vedtak: Radonbrønner etableres i 7A, 9A, 9B og 9C. Borettslaget dekker kostnadene.

5.3 Husordensregler oppdateres angående takvindu / loftsvindu.

Forslagstiller: Styret.

Fra borettslagets vedtektene, kap 4.2 vedlikehold:

Vedlikehold av loftsvinduer:

Den enkelte andelseier av loftsleiligheter skal vedlikeholde vinduene i henhold til beskrivelse i husordensreglene.

Kapittel 3 i husordensreglene får nye punkter om takvindu i loftsleiligheter (markert uthevet)

Fra Husordensreglene kap 3.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Ved oppussing, kartlegge at ikke viktig infrastruktur tildekkes, eller forringes.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Takrenner rundt balkongene må til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Ved tette renner må det meldes fra til styret. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Grilling er tillatt på balkonger med elektrisk- eller gassgrill
- Oppsetting av markiser, blomsterkasser eller ekstreriørmessige endringer må kun skje etter forutgående godkjennelse fra styret.
- **Generelt vedlikehold takvindu / loftvindu. Beboer må sjekke at det er rent og åpent mellom ramme og vindu slik at drenering av vann fungerer. Er det tvil om hvordan vedlikeholdet skal utføres kontakt styret.**
- **Vintervedlikehold takvindu / loftvindu. Beboer må så langt det går holde vindu fritt for snø og is. Klarer en ikke dette arbeidet må en kontakte styret.**
- **Vintervedlikehold inntrukket Veranda toppetasje. Veranda må holdes fritt for snø inn mot husveggene. Klarer en ikke dette arbeidet må en kontakte styret.**

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/ utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Forslag til vedtak: Nye punkter i husordensreglene godkjennes.

5.4 Regnskap parkeringslaget

Parkeringslaget er et samarbeid mellom G1/3, G5 og G7/9.

Legger ved Parkeringslagets regnskap til informasjon.

Forslag til vedtak: Til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dag Ole Johnsen (2024 - 2025)
Styremedlem, Inger Nordal Veiglum (2024 - 2026)
Styremedlem, Hans Henrik Gjeterud (2024 - 2025)
Varamedlem, Siri Rudberg (2024 - 2025)
Varamedlem, Sondre Sanna (2024 - 2025)

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre eller fem medlemmer, samt to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige.

Styremedlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør to år om gangen, men kan velges for en kortere tjenesteperiode for å forhindre samtidig fremtidig utskifting av en overvekt av styrets medlemmer.

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

Grethe Dullum (2024 - 2025)

Elisabeth Holme (2024 - 2025)

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	709 231	568 122
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 152 505	1 465 535
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-317 880	-1 072 029
Endringer i andre langsiktige poster	-806 004	-252 397
B. Årets endring disponible midler	28 621	141 109
C. Disponible midler	737 852	709 231
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 200 735	953 973
Kortsiktig gjeld	-462 883	-244 742
C. Disponible midler	737 852	709 231

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 527 930	2 417 476	2 468 331	2 573 281
Sum leieinntekt		2 527 930	2 417 476	2 468 331	2 573 281
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	160 000	0	0	0
Sum annen inntekt		160 000	0	0	0
Sum inntekt		2 687 930	2 417 476	2 468 331	2 573 281
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	58 238	88 560	52 200	52 200
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		133 524	132 456	148 000	131 000
Kostnad eiendom/lokale	5	152 516	161 855	161 000	155 000
Kommunale avgifter/renovasjon		291 789	255 138	291 000	332 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	31 649	47 155	47 000	32 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	12 679	14 187	13 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	8	248 998	107 390	306 000	360 000
Revisjonshonorar		5 935	5 669	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		96 325	91 390	96 000	100 000
Andre honorar	9	262 279	23 599	10 000	10 000
Kontorkostnad		0	347	0	0
TV/bredbånd		139 580	131 880	140 000	137 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 003	900	1 000	1 000
Forsikring		189 821	194 915	212 000	217 000
Andre kostnader	10	17 584	11 029	9 000	14 000
Sum kostnad		1 691 920	1 316 471	1 541 200	1 606 200
Driftsresultat før IN		996 010	1 101 005	927 131	967 081
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		806 004	953 912	0	0
Driftsresultat etter IN		1 802 014	2 054 917	927 131	967 081
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		55 114	39 042	0	0
Rentekostnad		704 623	628 424	669 451	700 371
Netto finansposter		649 509	589 382	669 451	700 371
Arsresultat		1 152 505	1 465 535	257 680	266 710
Overført til/fra annen egenkapital		1 152 505	1 465 535	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 152 505	1 465 535	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	78 514 600	78 514 600
Påkostninger	4	139 766	139 766
Garasjer	4	207 500	207 500
Sum anleggsmidler		78 861 866	78 861 866
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		12 102	3 601
Kundefordringer		73	0
Andre kortsiktige fordringer		24 331	455
Forskuddsbetalte kostnader		3 942	2 009
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 160 287	947 908
Sum omløpsmidler		1 200 735	953 973
SUM EIENDELER		80 062 601	79 815 839

Balanse 2024 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 483 477	10 330 972
Sum opptjent egenkapital		11 483 477	10 330 972
Sum egenkapital	11	11 486 977	10 334 472
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	11 131 436	11 449 316
Borettsinnskudd		21 356 600	21 356 600
IN nedbetalt fellesgjeld	12	35 624 705	36 430 709
Sum langsiktig gjeld		68 112 741	69 236 625
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 468	0
Leverandørgjeld		270 535	74 520
Skyldig off. myndigheter		39 311	10 408
Påløpne renter		142 947	149 059
Annen kortsiktig gjeld		5 622	10 755
Sum kortsiktig gjeld		462 883	244 742
Sum gjeld		68 575 624	69 481 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 062 601	79 815 839
Pantstillelser	13	68 112 741	69 236 625

Sted: _____

Dato: _____

Dag Ole Johnsen
Styreleder

Hans Henrik Gjeterud
Styremedlem

Inger Norddal Veiglum
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,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 355 760	1 348 865
3609 Leie parkering	28 800	28 800
3618 Leietillegg strøm	18 149	16 483
3619 Dugnadstillegg	84 000	40 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	713 162	626 102
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	328 059	356 426
Sum	2 527 930	2 417 476

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	160 000	0
Sum	160 000	0

Konto 3990: Salg av fellesareal

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønssystemet	24 250	46 500
5129 Annen lønn fra lønssystemet	15 000	16 000
5150 Påløpne feriepenger	5 613	8 938
5400 Arbeidsgiveravgift	12 584	15 863
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	791	1 260
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	50 000	50 000
Sum	108 238	138 560

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,08

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Radon-anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	207 500	78 514 600	139 766
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	207 500	78 514 600	139 766
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	207 500	78 514 600	139 766
Anskaffelsesår :	2007	2005	2022
Antatt levetid i år :			

Borettslaget eier tomten. Borettslaget består av 35 enheter. Eiendommer er oppført på g.nr 75, b.nr 1266 i 0301 Oslo kommune. Eiertomt på 6 504,7 kvm. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 77352628.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	108 442	103 477
6362 Skadedyrutryddelse	8 300	8 069
6364 Matteleie	10 790	10 295
6391 Snømåking/strøing/feiing	8 722	11 066
6392 Containerleie/tømming	975	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 287	28 947
Sum	152 516	161 855

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS / Google workspace	7 179	6 079
6450 Leie parkering	24 470	41 076
Sum	31 649	47 155

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 660	5 256
6540 Inventar	4 231	899
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 505	1 182
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	249	0
6552 Driftsmateriell	3 034	6 850
Sum	12 679	14 187

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	57 613	0
6602 Vedlikehold VVS	16 047	16 799
6603 Vedlikehold elektro	8 125	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 206	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	9 863	9 178
6619 Dugnadsutbetaling	45 600	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	105 125	42 188
6641 Malerarbeider	2 342	0
6642 Snekkerarbeid	878	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	30 000
6648 Vedlikehold dører og porter	199	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	9 226
Sum	248 998	107 390

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 279	15 411
6720 Juridisk honorar	0	8 188
6730 Teknisk honorar	250 000	0
Sum	262 279	23 599

Konto 6730: Energikartlegging

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 589	5 619
7719 Møter, div. styret	2 610	1 500
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 137	1 500
7770 Betalingskostnader	1 147	1 250
7772 Omkostninger inkasso	0	54
7773 Omkostninger innkreving	2 350	-426
7792 Øredifferanse	0	-2
7795 Husleietap	752	1 535
Sum	17 584	11 029

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 500	0	3 500
Sum innskutt egenkapital	3 500	0	3 500
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	10 330 972	1 152 505	11 483 477
Sum opptjent egenkapital	10 330 972	1 152 505	11 483 477
Sum egenkapital	10 334 472	1 152 505	11 486 977

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering	
Lånenummer:	90417214258	90417168833
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2008
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2035	01.10.2045
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	57 157 500
Lånesaldo 01.01:	1 740 440	9 708 876
Avdrag i perioden:	103 078	214 802
Lånesaldo 31.12:	1 637 362	9 494 074
Saldo 5 år frem i tid:	991 782	8 127 563
Andelssaldo 01.01:	0	36 430 709
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	806 004
Andelssaldo 31.12:	0	35 624 705
Sum pantegjeld for lån:	1 637 362	45 118 779

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417168833	1	1 266 949	1 266 949
	2	1 172 224	2 344 448
	4	1 141 044	4 564 176
	1	394 688	394 688
	1	374 061	374 061
	1	321 971	321 971
	1	227 783	227 783
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417214258	1	54 799	54 799
	2	54 450	108 900
	1	54 251	54 251
	2	53 279	106 558
	8	53 130	425 040
	2	45 807	91 614
	2	45 682	91 364
	1	44 910	44 910
	12	44 138	529 656
	2	43 690	87 380
	1	42 892	42 892

Langsiktig gjeld

Lån 9041.71.68833 i Handelsbanken og erstatter lån 403-0000053. Dette er et IN lån. Flytende rente. IN innbetalingen kan foretas to ganger i året, minimum 15 dager før låneforfall 01.04 og 01.10.

Lån 9041 72 14258 i Handelsbanken ble tatt opp i 2015 og har flytende rente. Dette lånet er tatt opp i forbindelse med rehabilitering og har låneforfall 4 ganger pr år.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	46 756 141
Innskuddskapital	21 356 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	68 112 741
Bokført verdi av pantsatt eiendom	78 861 866

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 21 356 600,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Grefsenkollveien 7/9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Styreleder	Dag Ole Johnsen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Hans Henrik Gjeterud (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Inger Norddal Veiglum (sign.)	17.03.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 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 uavhengighetsstandarter) 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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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."

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-18 13:15:26 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 forseglet 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 A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes 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 - Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dag Ole Johnsen
Styremedlem, Inger Norddal Veiglum
Styremedlem, Hans Henrik Gjeterud
Varamedlem, Siri Rudberg
Varamedlem, Petter Sondre Sanna

Styret i Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 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. Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 988334952

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 består av 35 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82760328. 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.

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av brannvarsling system i alle oppganger.
- Kontroll av brannapparat i fellesområdene
- Kontroll av lekeområdet
- Elsjekk på felles elektrisk anlegg
- Bygninger er kontrollert i fellesområder inklusive elektriske anlegget.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 6 styremøter, og 45 saker har vært behandlet.

Ingen ekstraordinære generalforsamlinger er gjennomført. Et beboermøte angående solceller, husordensregler er gjennomført på speiderhuset.

Tjenesten for snømåking og strøing utføres av vaktmesterselskapet Gårdreform AS. Øvrige nødvendige vaktmestertjenester utføres på timebasis av Hans Christian Haugen. Det er avholdt to dugnader (vår og høst) og mye arbeid ble gjort. Styret retter stor takk til de som deltok. Alle som deltok er godtgjort med kr. 200,- pr måned for dugnadene.

Borettslaget har store og fine grønt arealer som krever en del vedlikehold. Styret henstiller alle om fortsatt å delta på dugnadene slik at vi også i framtiden får et pent og hyggelig bomiljø.

Vi har avholdt beboermøte der aktuelle tema ble tatt opp til diskusjon. Sommerfest ble avholdt med mange deltakere i august.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk

1) Finansiering

Vår langsiktige gjeld i Handelsbanken på 2 lån har begge en nominell rente som har fra 6,35 % til 5,7 % i 2024. I Styret har et kontinuerlig arbeid med å sjekke om vi kan oppnå bedre betingelser hos andre solide bankforbindelser.

2) Bevaring av bygningsmasse

Styret ønsker at bevaring av bygningsmasse skal utføres på en betryggende måte. Vi i borettslaget følger derfor en bevaringsplan som er opprettet (jan 2024). Dette fører også til at vi i årene som kommer må holde oss til det som er trukket opp i planen. For at dette skal kunne holde økonomisk må vi få på plass avsetninger som antydnet i planen. Det å kunne være langsiktig i tankesettet rundt vedlikehold er svært viktig. Dagens 2024-nivå på fellesutgifter skal kunne ta høyde for kostnadene til vedlikehold. Eventuelle økninger i felleskostnader i årene som kommer vil etter planen kun relateres til prisindeksen i samfunnet ellers.

3) Nytt porttelefon system installert i nr 9.

4) Energikartlegging er utført i 2024/2025. Resultatene viser at få tiltak vil være direkte økonomisk lønnsomme, men vil alltid være med i vurderinger når vedlikeholdsplanen skal gjennomføres. 2 punkter som balansert ventilasjon og varmepumper i leilighetene kan øke komforten, men medfører både utseende og støy utfordringer. her må det letes etter felles akseptable retningslinjer.

4) Radonbrønn er installert i 7B. Resultat av radonmålinger som ble avsluttet i februar 2025 viser at vi nå ligger godt under tiltaksgrensen i leiligheter som ligger nærmest radonbrønnen. Med slike resultat vil vi framover installere flere radonbrønner i nr. 7 og 9.

5) Brannslukkere i oppgangene har høyere sikkerhetskrav og må kontrolleres hvert år.

6) Brannsentralene er kontrollert. Firma Brannsystemer har utført sjekken.

7) Husordensregler har vært jobbet med for å tilpasse til vår tid og er synkronisert med standard regler i andre borettslag.

8) HMS blir fulgt opp ved at vi har et system levert av USBL der bygninger og utstyr får oppfølging med tanke på helse, miljø og sikkerhet. HMS er pålagt av myndighetene.

9) Deltatt i Parkeringslagets møter der vi samarbeider om drift og vedlikehold av oppstillingsplasser og garasjebygg med sameiene Grefsenkollveien 1/3 og Grefsenkollveien 5.

Legger ved regnskap for Parkeringslaget og vårt borettslags avsetninger til drift og vedlikehold. Regnskapsfører er Andersen Allservice.

Styret i brl Grefsenkollveien 7/9

Dag Ole Johnsen Inger Nordal Veiglum

Hans Henrik Gjeterud

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025



487264 - Parkeringslaget 1/3/5/7/9

Vedlikeholdsfond tilhørende G7/9		Saldo (NOK)
Inngående saldo 01.01.		-240 407,93
Innbetalinger til vedlikeholdsfond fast beløp på faktura til G7/9		0,00
Innbetalinger Leie parkeringsplass	-31 080,00	
Kostnader direkte tilhørende G7/9	7 281,08	
Andel av kostnader fellesanlegg	28 688,42	
Andel av kostnader garasjeanlegg	5 291,03	
Netto årets løpende kostnader dekkes av vedlikeholdsfond		10 180,53
Utgående saldo 31.12.		-230 227,40

Resultat		2024					
Navn	Virkelig	Andel	Fellesanlegg	Andel	Garasje	Elbil	G7/9
INNTEKTER, fakturert	-						
G1&3	30 186,95	24/68	23 339,74	11/34	6 847,21		
G5	23 126,96	14,5/68	14 101,09	14,5/34	9 025,87		
G7/9	33 979,45	29,5/68	28 688,42	8,5/34	5 291,03		
Leie parkeringsplass	31 080,00						31 080,00
Innbetalinger til vedlikehold	-						
Infrastruktur Elbilanlegg	-						
Forbruksstrøm Elbil	68 818,91				17 767,50	51 051,41	
SUM INNTEKTER, fakturert	99 898,91		0,00		17 767,50	51 051,41	31 080,00
LØNNSKOSTNAD							
Faste lønninger	19 500,00		19 500,00				
Feriepenger	2 437,50		2 437,50				
Arbeidsgiveravgift	3 093,19		3 093,19				
SUM LØNNSKOSTNAD	25 030,69		25 030,69		0,00	0,00	0,00
ANNEN DRIFTSKOSTNAD							
Leie lokaler	-						
Strøm, Felles 2/3, Garasje 1/3	50 966,04		3 517,53		11 402,68	36 045,83	
Snømåking	31 195,59		28 579,13				2 616,46
Leie parkeringsplass snødeponi	-						
Driftsmaterialer	6 231,81		4 293,30		1 938,51		
Vedlikehold	49 586,25				15 000,00	34 586,25	
Avsetning/bruk av vedlikeholdsfond	743,25					-23 055,67	23 798,92
Forretningsførerhonorar	19 888,00		10 483,96		1 264,42	3 475,00	4 664,62
Andre fremmede tjenester	-						
Øresavrunding	-0,84		-0,84				
Forsikringspremier	10 482,00				10 482,00		
Bank og kortgebyrer, øreavrunding	857,00		857,00				
SUM ANNEN DRIFTSKOSTNAD	169 949,10		47 730,08		40 087,61	51 051,41	31 080,00
Andre renteinntekter	-6 631,52		-6 631,52				
Andre finansinntekter	-1 156,00				-1 156,00		
SUM KOSTNADER	187 192,27		66 129,25		38 931,61	51 051,41	31 080,00
Restbeløp	-87 293,36		-66 129,25		-21 164,11	0,00	0,00
G1&3	30 186,95	24/68	23 339,74	11/34	6 847,21		
G5	23 126,96	14,5/68	14 101,09	14,5/34	9 025,87		
G7/9	33 979,45	29,5/68	28 688,42	8,5/34	5 291,03		
Kontroll total fordeling	87 293,36		66 129,25		21 164,11		

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 Tirsdag 08.04.2025.

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 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Speiderhuset, Grefsenkollveien 8D.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Kristina Lärfars

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

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.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 50 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Skillevegger terrasse sokkeleiligheter.

Kostnadene tas av beboerne som ønsker endring av skillevegg. Endring kan skje enkeltvis da endringen ikke skiller seg mye ut fra dagens vegger. Endring må godkjennes av styret, og naboer på begge sider må være enige.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.2 Radonbrønner etableres i 7B, 9A, 9B og 9C.

Radonbrønner etableres i 7A, 9A, 9B og 9C. Borettslaget dekker kostnadene.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.3 Husordensregler oppdateres angående takvindu / loftsvindu.

Kapittel 3 i husordensreglene får nye punkter om takvindu i loftsleiligheter (markert uthevet)

- **Generelt vedlikehold takvindu / loftvindu. Beboer må så langt det går sjekke at det er rent og åpent mellom ramme og vindu slik at drenering av vann fungerer. Er det tvil om hvordan vedlikeholdet skal utføres kontakt styret.**
- **Vintervedlikehold takvindu / loftvindu. Beboer må så langt det går holde vindu fritt for snø og is. Klarer en ikke dette arbeidet må en kontakte styret.**
- **Vintervedlikehold inntrukket Veranda toppetasje. Veranda må holdes fritt for snø inn mot husveggene. Klarer en ikke dette arbeidet må en kontakte styret.**

Styret henviser til vedlikeholdsplan, og gjør, sammen med en fagperson, en ny vurdering av hyppighet på kontroll av takvinduer.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.4 Regnskap parkeringslaget

Parkeringslaget er et samarbeid mellom G1/3, G5 og G7/9.

Legger ved Parkeringslagets regnskap til informasjon.

Vedtak:

Til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Dag Ole Johnsen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Hans Henrik Gjeterud for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Siri Rudberg for 1 år.

Valgt ble: Sondre Sanna for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:

Eirik Lindebjerg for 1 år.

Inger Marit Kolstadbråten for 1 år.

Protokoll for Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Marie Skogh Jasinski (sign.)
Kristina Lärfars (sign.)

09.04.2025
09.04.2025

Utbedringsoppgave	Firma	Kontakt person	Utført dato	Pris inkl mva
Kontroll på insekter (årlig tiltak)				
VVS, varmvannshebulator (pr oppgang)			1983	21000
Drenering (bytte av grunnmurspløst og drenerør)			1983	59000
malning utendørs (pr. Oppgang)			1999	180000
Beskjæring av trær			2001	9000
VVS, Overvannskum			2004	8900
Malning av trapperom (pr oppgang)			2005	35000
Beising yttervegg			2008	
Rensing av ventilasjonsrør (			2011	
Skifte ventilasjonsvifter	Bdr Hansen,			
(7A,7B,9B,9C)	Askim		2011	
Balkongdekke	Djørup			
(belegg epoxy og polyuretan)	byggesevice		2011	
Drenering 9B 9A Aquadren 9C	Gravco		2012	
Varmtvannstank 9B	Oslo Vann			
Malning av trapperom	og Varme		2014	
Lysarmatur gang	Alliero		2014	
Nye balkongplater	moen-elektro		2015	
Nye skillevegger	Berglund		2015	
Nye vindu / balkongdører	Bengt Kvalheim		2015	
ventilasjonrens	Berget Trevarfabrikk		2016	
	powerclean	30.6.2017		
Beising og skifte av panel utvendig (20%)	Kreno /			
	Kristian Fagervik		2019	
Vedlikehold takvindu alle toppleighter	Berg byggeservice		2020/2021	
Radonmåling utført i sokkel- og 1 etg.	Radonlab		2021/2022	
Vask og impregnering tak	Takbehandling.no		2021	
Leilighetsdører	Takst&vindu		2021/2022	
Stell 17 trær (sikre at greiner ikke faller ned)	T.A. Skogsdrift		2022	
Reprasjon Gjerdet rundt eiendommen	Norak Gjerdesevice.		2022	
Skiftet dørpumper 5 oppgangsdører	Skiftet av bri selv.		2022	
Miniventilasjon installert i 4 sokkelleiligheter, radontiltak	Radonlab		2022	
Låskasse/ sylinder skiftet i 3 oppgangsdører				
og 2 loftsdører	Låsspesialisten		2022	
Porttelefon installert i 9a/b/c	porttelefonsystemer		2024	95000
radonbrønn installert i 7b	radoni		2024	50000

Vedtekter for

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Org. nr. 988 334 952

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23. mai 2005, sist endret på ordinær generalforsamling den 21. mai 2020.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Grefsenkollveien 7/9. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 35 andeler, pålydende kr 100,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se pkt 3.

2.2 Eierskifte

For arbeid med eierskifte, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er bruken å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

Vedlikehold av loftsvinduer:

Den enkelte andelseier av loftsleiligheter skal vedlikeholde vinduene i henhold til beskrivelse i husordensreglene.

Ventilasjon av leiligheten er viktig for å hindre fukt- og sopp-dannelse. Den enkelte andelseier skal påse at leiligheten til enhver tid har nødvendig ventilasjon ved at det er åpning fra vinduspalter til avtrekk over tak.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning fra styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.5 Uteområde

Andelsleiligheter som ligger på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til et areal likt andelsleilighetens bredde og ut til og med platting/heller (privat uteareal). Privat uteareal vedlikeholdes i sin helhet av andelseier og skal vedlikeholdes slik at det ikke er til skade eller ulempe for andre andelseiere. Privat uteareal skal ikke benyttes som lagringsplass og skal holdes i alminnelig god orden. Den enkelte andelseier står fritt til å plante hekk i grensen for det private uteareal, men hekken skal ikke overstige 130 centimeter. Hekken må godkjennes av styret og skal vedlikeholdes i tråd med de anbefalinger som gjelder for den aktuelle hekktype. Styret kan gi nærmere instruks for vedlikehold av hekker.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansierungsplanen, med mindre annet gyldig vedtas

med samtykke fra de andelseierne det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se pkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se pkt 6.1 og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags, tale- og stemmerett. Hver andelseier har én stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg ett ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Andelseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst fem dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamlingen som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at Tingsretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer og valgkomite
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre eller fem medlemmer, samt to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige.

Styremedlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør to år om gangen, men kan velges for en kortere tjenesteperiode for å forhindre samtidig fremtidig utskifting av en overvekt av styrets medlemmer.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært brukt til utleie,
- salg eller kjøp av eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- tiltak som ellers 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,
- felling av friske trær

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7.13 Valgkomite

Generalforsamlingen velger 2-3 medlemmer til valgkomite. Valgkomiteen tjenestegjør ett år om gangen. Valgkomiteens innstilling vedlegges innkalling til generalforsamling.

8 Vedtekter for garasjeplasser, carporter og biloppstillingsplasser

8.1 Bestyrelse

Bestyrelsen av garasje-, oppstillingsplasser og carporter (heretter plasser), samt tilhørende vedtekter inngår som en del av Grefsenkollen borettslag og ledes av dette styre.

Styret bestemmer størrelsen på fellesutgiftene som skal dekke løpende utgifter til ytre vedlikehold og lignende. Styrets regnskap med rapport for plassene skal stå i årsmeldingen som skal legges frem på borettslagets generalforsamling.

Kostnadene til regnskap og revisjon allokert til plassene, skal belastes garasjeregnskapet.

Styrets kompetanse er begrenset av saker som hører inn under generalforsamlingen.

8.2 Disposisjon av plasser

Følgende andeler har tidsubestemt bruksrett til følgende plasser:

Nr.	Type	Andelnr
1	Oppstilling	7108
2	Oppstilling	7211
3	Oppstilling	7314
4	Oppstilling	7212
5	Oppstilling	7105
6	Oppstilling	7004
7	Oppstilling	9320
8	Oppstilling	7210
9	Oppstilling	7002
10	Oppstilling	9319
12	Oppstilling	G 7/9
13	Oppstilling	9217
14	Oppstilling	G 7/9
15	Oppstilling	G 7/9
16	Oppstilling	G 7/9
17	Oppstilling	9004
18	Oppstilling	9006
19	Oppstilling	9216
20	Oppstilling	9112
23	Oppstilling	9003
24	Oppstilling	9216
13	Garasje	9005
15	Garasje	7210
16	Garasje	7210

17	Carport	9107
19	Carport	7313
20	Carport	7209
	Garasje (22)	9321

Bruksretten er evigvarende og rettighetene til denne kan ikke endres uten samtykke fra innehaver av den andelen som eventuelt berøres.

8.3 Fellesutgifter

Fellesutgifter kan reguleres med 1 – en måneds varsel.

8.4 Mislighold

Blir fellesutgiftene ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig krav, eller flytter han/hun ikke når leietiden er ute, vedtas det utkastelse uten søksmål, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §3 nr. 9.

8.5 Bruk av plasser

Plassene må bare benyttes til bil som disponeres av andelseier eller leietaker i borettslaget. Det må ikke foretas innredning som medfører ulempe for de øvrige eller bryter offentlige bestemmelser.

8.6 Utleie

Plassene kan leies/lånes bort. Slik framleie skal forelegges styret for godkjenning. Primært kan utleie kan bare skje til andelseiere i Grefsenkollen borettslag, eller dennes familiemedlemmer som bor i laget. Om ingen internt i borettslaget vil leie kan leietakere i sameiene Grefsenkollveien 1/3 og Grefsenkollveien 5 vurderes for ett år om gangen. Utleier står fortsatt ansvarlig overfor borettslaget for alle forpliktelser som påhviler plassen.

8.7 Overdragelse

Ved overdragelse av andel i borettslaget, skal eventuelt tilhørende plass(er) følge med.

Dersom plassen lyses ledig, skal det sendes en melding til alle andelseierne, med en rimelig frist for å melde sin interesse til ansvarlig for Parkeringslaget (oppnevnt av styret). Plass selges til markedsverdi. Ved salg gjelder forkjøpsrett til borettslagets andelseiere etter ansiennitet. Ansienniteten regnes lik for alle som flyttet inn da laget var nytt (Nov. 2005). Ved lik ansiennitet foretas loddtrekning. Dersom det ikke er interessenter i borettslaget, skal plassen følge leiligheten.

Plassen skal ikke selges til andre enn andelseiere i borettslaget. Om en andelseier ønsker å selge sin plass og selv fortsette å bo i borettslaget, gjelder paragrafene 4 eller 5.

8.8 Vedlikehold

Det innvendige vedlikeholdet av garasjene besørges av brukeren. Plassene holdes rene av brukerne. Brukerne plikter å behandle anleggene med behørig aktsomhet, og holde ro og orden på eiendommen. Se for øvrig husordensreglene.

8.9 Vedtekter

Vedtektene og eventuelle endringer skal godkjennes av Grefsenkollen borettslags generalforsamling.

8.10 Kontrakter

Ved utleie av oppstillingsplass, skal borettslaget varsles og få kopi av kontrakt. Kontrakten skal inneholde navn, adresse og kontaktinformasjon på utleier og leietaker, samt nummer på plassen.

9 Boder

9.1 Bruk av bod områdene.

All oppbevaring av gjenstander må skje innenfor egen tildelt bod.

Gjenstander utenfor bod kan bli fjernet av styret om ikke spesiell tillatelse er gitt av styret.

9.2 Disposisjon av boder.

Andelsnr	Bod	Andelsnr	Bod	Andelsnr	Bod
7001	7B-1	7313	7B-7	9111	9A-3
7002	7B-2	7314	7A-7	9112	9A-4
7003	7A-1	9001	9C-1	9213	9C-5
7004	7A-2	9002	9C-2	9214	9C-6
7105	7B-3	9003	9B-1	9215	9B-5
7106	7B-4	9004	9B-2	9216	9B-6

7107	7A-3	9005	9A-1 *	9217	9A-5
7108	7A-4	9006	9A-2	9218	9A-6
7209	7B-5	9107	9C-3	9319	9C-7
7210	7B-6	9108	9C-4	9320	9B-7
7211	7A-5	9109	9B-3	9321	9A-7
7212	7A-6	9110	9B-4		

* Bod 9A-1 er integrert i leiligheten.

10 Diverse

10.1 Bruk av forsikring - dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt denne rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes pkt 5 anvendes.

10.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

10.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.