

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Schønings gate 7, 0356 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-24-0109

Vår ref.: 5425-1-059

Dato: 12.09.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Grønvold Hageby Borettslag
Organisasjonsnr: 952190946
Andelseier: Gundersen, Øystein Riiser
Medeier: Breivik, Kristin
Leilighetsnummer: 059
Adresse: Grønvoll Allé 1 C, 0663 OSLO
Andelsnummer: 63
Gnr. 130
Bnr. 143
Borettsinnskudd: Kr. 12 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 80700025.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har lån i OBOS-banken. Se siste innkalling med regnskap for mer informasjon.
Garasjer på gjesteparkering skal rives. Søknadsprosessen imot Oslo kommune er igangsatt.
Det ble på ordinær generalforsamling 12.06.2023 vedtatt å avvikle venteliste på garasje plass.
Det innebærer at ingen nye beboere vil få tildelt garasje plass. Selskapet har både p-plass og garasje til utleie.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208238078
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	9 817 618,00
Innfrielsesdato:	30.11.2038
Rente type:	Flytende

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 670,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 324,00	
Eiendomsskatt	1 346,00	1 346,00 fra 01.11.2024

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret
Innberetningspliktige inntekter: 640,-
Fradragsberettigede kostnader: 5 040,-
Annen formue: 11 742,-
Gjeld: 93 323,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208238078
Restsaldo:	181 274,00
Kapitalkostnader:	Ca. 1 571

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 181 274,00,-, pr. dags dato.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Karen Skarbøvik Mellbye pr. e-post: karen.mellbye@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Astrid Elise Krogtuft, e-post:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

tjenester 2024

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

HUSORDENSREGLER

for

GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

Vedtatt på medlemsmøte 21.08.1968
Sist endret på generalforsamlingen 02.05.2019

1. Generelt

1.1 Hver enkelt borettslshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

1.2 Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal bidra til at man sikrer andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene.

2. Almennelige ordensregler

2.1 Parkering av biler og tilhengere innenfor borettslagets område tillates bare på dertil bestemte parkeringsplasser. Det skal ikke parkeres langs husveggene.

Hver andelseier har kun en biloppstillingsplass eller garasje disponibel på borettslagets område for sin husstand. Styret i Borettslaget kan når det anses som nødvendig omfordele hvilken biloppstillingsplass den enkelte andelseier kan disponere.

Selger av en garasjeplass er pliktig til å påse at plassen er omsatt før utflytting av borettslaget. Ingen kan eie en garasje på borettslagets område uten å eie en andel. Ved salg av garasjer må selger fremlegge kjøpskontrakt som dokumenterer kjøpesum og kjøpsår.

Modell for prisøkning er kjøpssum justert i henhold til konsumsprisindeksen (hovedindeks). Dersom garasjen lider av manglende vedlikehold kan det komme fratrukk på beregnet kjøpssum.

Garasje tilbys den første på garasjelisten. Dersom ingen ønsker å kjøpe garasjen må selger redusere prisen til et nivå der en av de som står på garasjelisten ønsker å kjøpe. Dersom ingen ønsker å kjøpe garasjen vil den bli overtatt av Borettslaget uten noen form for vederlag og styret tar en beslutning på videre bruk/evt riving. Det utarbeides en standard salgskontrakt for garasje.

Hver andel disponerer enten en oppstillingsplass eller en garasjeplass. Borettslaget har et begrenset antall garasjeplasser som tildeles og videreselges i henhold til venteliste. Garasjeplass følger ikke andelen. En leilighet kan derfor ikke selges med garasje. Garasje kan ikke disponeres av andre enn andelseieren selv. Garasjen kan derfor ikke fremleies verken med eller uten leilighet.

Ved salg eller fremleie av leilighet/andel får ny andelseier/beboer tildelt en oppstillingsplass. Det samme gjelder dersom andelen står ubebodd. Andelseieren må benytte garasjen til bil for å kunne beholde rett til garasje. Dersom garasje ikke benyttes til bil vil andelen miste garasjeplassen og få tildelt en biloppstillingsplass.

Gjesteparkering:

Det er disponible plasser for gjester på anviste gjesteparkeringsplasser. Gjester skal markere disposisjon av gjesteparkeringsplass med parkeringsbevis som hver husstand har fått utdelt. Vi henstiller til beboerne å gjøre sine gjester oppmerksomme på parkeringsbestemmelsene. Gjesteparkeringsplassene er beregnet på kortidsparkering for besøkende, og skal ikke benyttes av andelseiers biler. Brudd på dette vil medføre bøtelegging uten ytterligere varsel.

Brudd på parkeringsbestemmelsene:

Ved brudd på parkeringsbestemmelsene kan feilparkert bil bli bøtelagt. Ved gjentatte brudd på parkeringsbestemmelsene kan styret for Borettslaget iverksette borttauing av bil, båt eller annet feilparkerte kjøretøy.

Unntak

- **Det gis tillatelse til å parkere på gjesteparkeringsplasser uten bruk av gjesteparkeringsbevis – mellom kl 08 og 17.00 på hverdager.**

Det gis tillatelse til parkering utenom oppmerket område ved spesielle tilfeller som:

- **håndverkere som har behov for å ha bilen plassert i nærheten av leilighet. Det utleveres eget p-bevis etter avtale med parkeringsansvarlig i styret.**
- **hengere og containere i forbindelse med oppussing, flytting med mye bæring ut og inn, av og pålessing av varer etc. – forutsatt at de ikke står i veien for annen trafikk.**
- **Motorsykler kan parkere ved husvegg forutsatt at de ikke står i veien for utrykningskjøretøy – søppelbiler etc.**

Håndverkere:

Ved bruk av håndverkere til ulikt arbeid i leilighetene kan det gjøres unntak for parkeringsbestemmelsene. Dette må allikevel avtales med parkeringsansvarlig i styret slik at parkeringseslskap kan varsles og at egnet biloppstilling kan avtales. Det samme gjelder når andelseier har behov for å få plassert container for bortkjøring av eget avfall.

2.2 All kjøring på eiendommen skal skje med forsiktighet og nedsatt hastighet, slik at den medfører minst mulig støy og ulempe, eller til fare for barn som leker og beboere for øvrig.

2.3 Andelseierne skal holde sine hageanlegg i orden. Den enkelte andelseier er ansvarlig for sine hageparseller mens Borettslaget er ansvarlig for øvrig fellesareal. I de tilfeller hvor hageanlegg ikke holdes ved like kan Borettslaget iverksette stell av hage for andelseiers regning. Leilighetene i 1 etasje disponerer den delen av hagen som går

fra husveggen og ut til midt på plenen mens leilighetene i 2 etasje disponerer resten av plenen.

For leiligheter i Grønvoll allé 13 og for hjørneleilighetene i øvrige bygg disponerer beboerne i 1. etasje den delen av hagen som går fra husveggen og ut til midt på plenen mens beboerne i 2 etasje disponerer resten av plenen.

2.4 Risting av tøy i trappegangene er forbudt. Banking, risting eller lufting av tøy og lignende må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy. Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene. Lufting av oppgang tillates kun gjennom vinduet.

2.5 De som bor i 1.etasje vasker gangen og trappen ned til kjeller. De som bor i 2.etasje vasker loftstrappen og ned til 1.etasje.

2.6 Det må vises hensyn overfor naboene ved mest mulig å unngå støy i leilighetene. Radio, fjernsyn, høyttalere må nyttes hensynsfullt og avdempet. Det skal være ro i leilighetene og hagene mellom klokken 23.00 og 07.00. Vedlikeholdsarbeider som medfører særlig støy, som hamring og boring, skal ikke forekomme etter klokken 20.00 og ikke på søn- og helligdager. Naboer skal varsles dersom det skal holdes selskapelighet som vil medføre mer støy enn forutsatt ovenfor. Dersom naboer likevel gir uttrykk for at de finner støyen sjenerende, skal dette respekteres.

2.7 Oppussing og vedlikehold av felles inngang og trappegang. De som bor i 1.etasje bærer kostnadene for oppussing/vedlikehold av gangen og trappen ned til kjeller. De som bor i 2.etasje bærer kostnadene for oppussing/vedlikehold loftstrappen og ned til 1.etasje.

2.8 Keramisk topp/piper.

Alle pipeløp har keramisk innsats. Det er derfor ikke lov til å gjøre noen endringer på dette uten kyndige fagfolk. Alle inngrep i pipeløp, som for eksempel innsetting av nytt rør til ovn eller peis, må gjøres forskriftsmessig

3. Dyrehold.

Dyrehold er tillatt i Borettslaget og det kreves ingen skriftlig godkjenning fra styret for å anskaffe husdyr. Det er allikevel en forutsetning at dyret ikke er til sjenanse for andelseierne eller at dyret opptrer truende ovenfor andelseierne. Generell tillatelse til dyrehold kan trekkes tilbake dersom det fremsettes gjentatte klager over sjenanse fra naboer og styret finner klagen berettiget. Hunder skal holdes i bånd på området og ekskrementer straks fjernes. Politivedtektene for Oslo gjelder også på borettslagets område for så vidt angår dyrehold.

4. Innsetting av varmepumpe

Før innsetting av varmepumpe skal det søkes styret om godkjenning etter egen søknad. Denne fås ved henvendelse til styret.

5. Bod, markiser og utelampe

Bod:

Bygging av bod må søkes styret med skissetegning. Maks mønehøyde 2,40 m og maks areal 8 kvm. Boden kan være enten mørkebrun (U-784) eller gul (1371), men karmene og dørene kan være hvite. Fargekodene ligger på nettsidene.

Markiser:

Ved utskiftning eller montering av markiser skal beboerne følge vedtatte farge og montering. Styret skal kontaktes på epost:

gronvoldhageby@styrerommet.net før montering for å sikre at det er riktig størrelse og farge.

- Farge: Grå – Tilsvarende duknr 407/151 hos Markisemannen (Sandatex).
- Utforming:
 - Første etasje bakside: Tilsvarende Markisemannens Sunflex terrassemarkise med rett frontkappe og uten kantebånd
 - Markisen skal gå over hele baksiden (med unntak av endeleiligheter i 1, 3 og 5).
 - Markisen skal plasseres i tilsvarende høyde som eksisterende markiser på bygget over balkongdør (her kan det være noe avvik fra hus til hus),
 - Andre etasje, og første etasje forside skal det ikke monteres markiser.

Utelamper

Ved utskiftning eller montering av vegglamper, må dette avklares med styret før montering med hensyn til bl.a. type lampe.

6. Sjøppel og renhold.

Plasseringen av søppelkasser fastsettes av borettslagets styre. Container for papir og annet papiravfall skal benyttes.

7. Sanitæranlegg.

Alle rom må være såpass oppvarmet – også når du er bortreist – at vannet i ledningen ikke fryser. Skader på fellesrør – og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming og lignende er andelseierne selv ansvarlig for.

8. Dugnad.

Enhver andelseier plikter å bidra til å holde det felles område pent og ryddig. Alle, med unntak av andelseiere som har sykdom eller handikap som ikke er forenlig med deltakelse og andelseiere som i husstanden ikke har beboere under 62 år har plikt til å delta i organiserte dugnader inntil 2 ganger pr. år. Dato for dugnadene fastsettes av styret. Dugnad skal innkalles/varsles med 2 uker.

9. Klager.

Eventuelle klager skal fremsettes skriftlig og leveres et av styrets medlemmer. Klager som ikke er fremsatt skriftlig kan ikke påregne behandling i Styret.

10. Kontakt styret.

Henvendelser til styret kan sendes til gronvoldhageby@styrerommet.net

HUSORDENSREGLER

For

GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

Vedtatt på medlemsmøte 21.august 1968
med senere endringer av 27.mai 1993, 26.juni 2000 og av 10. mai 2006
Sist endret på generalforsamlingen 27. april 2009
Sist endret på generalforsamlingen 10. mai 2010
Sist endret på generalforsamlingen 09. mai 2012

1. Generelt

1.1 Hver enkelt borettslaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

1.2 Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal bidra til at man sikrer andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene.

2. Almennelige ordensregler

2.1 Parkering av biler og tilhengere innenfor borettslagets område tillates bare på dertil bestemte parkeringsplasser. Det skal ikke parkeres langs husveggene.

Hver andelseier har kun en biloppstillingsplass eller garasje disponibel på borettslagets område for sin husstand. Styret i Borettslaget kan når det anses som nødvendig omfordele hvilken biloppstillingsplass den enkelte andelseier kan disponere.

Selger av en garasjeplass er pliktig til å påse at plassen er omsatt før utflytting av borettslaget. Ingen kan eie en garasje på borettslagets område uten å eie en andel. Ved salg av garasjer må selger fremlegge kjøpskontrakt som dokumenterer kjøpesum og kjøpsår.

Modell for prisøkning er kjøpssum justert i henhold til konsumsprisindeksen (hovedindeks). Dersom garasjen lider av manglende vedlikehold kan det komme fratrukk på beregnet kjøpssum.

Garasje tilbys den første på garasjelisten. Dersom ingen ønsker å kjøpe garasjen må selger redusere prisen til et nivå der en av de som står på garasjelisten ønsker å kjøpe. Dersom ingen ønsker å kjøpe garasjen vil den bli overtatt av Borettslaget uten noen form for vederlag og styret tar en beslutning på videre bruk/evt riving. Det utarbeides en standard salgskontrakt for garasje.

Hver andel disponerer enten en oppstillingsplass eller en garasjeplass. Borettslaget har et begrenset antall garasjeplasser som tildeles og videreselges i henhold til venteliste. Garasjeplass følger ikke andelen. En leilighet kan derfor ikke selges med garasje.

Garasje kan ikke disponeres av andre enn andelseieren selv. Garasjen kan derfor ikke fremleies verken med eller uten leilighet.

Ved salg eller fremleie av leilighet/andel får ny andelseier/beboer tildelt en oppstillingsplass. Det samme gjelder dersom andelen står ubebodd. Andelseieren må benytte garasjen til bil for å kunne beholde rett til garasje. Dersom garasje ikke benyttes til bil vil andelen miste garasjeplassen og få tildelt en biloppstillingsplass.

Gjesteparkering:

Det er disponible plasser for gjester på anviste gjesteparkeringsplasser. Gjester skal markere disposisjon av gjesteparkeringsplass med parkeringsbevis som hver husstand har fått utdelt. Vi henstiller til beboerne å gjøre sine gjester oppmerksomme på parkeringsbestemmelsene. Gjesteparkeringsplassene er beregnet på kortidsparkering for besøkende, og skal ikke benyttes av andelseiers biler. Brudd på dette vil medføre bøtelegging uten ytterligere varsel.

Brudd på parkeringsbestemmelsene:

Ved brudd på parkeringsbestemmelsene kan feilparkert bil bli bøtelagt. Ved gjentatte brudd på parkeringsbestemmelsene kan styret for Borettslaget iverksette borttauing av bil, båt eller annet feilparkerte kjøretøy.

Unntak

- **Det gis tillatelse til å parkere på gjesteparkeringsplasser uten bruk av gjesteparkeringsbevis – mellom kl 08 og 17.00 på hverdager.**

Det gis tillatelse til parkering utenom oppmerket område ved spesielle tilfeller som:

- **håndverkere som har behov for å ha bilen plassert i nærheten av leilighet. Det utleveres eget p-bevis etter avtale med parkeringsansvarlig i styret.**
- **hengere og containere i forbindelse med oppussing, flytting med mye bæring ut og inn, av og pålessing av varer etc. – forutsatt at de ikke står i veien for annen trafikk.**
- **Motorsykler kan parkere ved husvegg forutsatt at de ikke står i veien for utrykningskjøretøy – søppelbiler etc.**

Håndverkere:

Ved bruk av håndverkere til ulikt arbeid i leilighetene kan det gjøres unntak for parkeringsbestemmelsene. Dette må allikevel avtales med parkeringsansvarlig i styret slik at parkeringseslskap kan varsles og at egnet biloppstilling kan avtales. Det samme gjelder når andelseier har behov for å få plassert container for bortkjøring av eget avfall.

2.2 All kjøring på eiendommen skal skje med forsiktighet og nedsatt hastighet, slik at den medfører minst mulig støy og ulempe, eller til fare for barn som leker og beboere for øvrig.

2.3 Andelseierne skal holde sine hageanlegg i orden. Den enkelte andelseier er ansvarlig for sine hageparseller mens Borettslaget er ansvarlig for øvrig fellesareal. I de tilfeller hvor haveanlegg ikke holdes ved like kan Borettslaget iverksette stell av hage for andelseiers regning. Leilighetene i 1 etasje disponerer den delen av hagen som går fra husveggen og ut til midt på plenen mens leilighetene i 2 etasje disponerer resten av plenen.

For leiligheter i Grønvoll allé 13 og for hjørneleilighetene i øvrige bygg disponerer beboerne i 1. etasje den delen av hagen som går fra husveggen og ut til midt på plenen mens beboerne i 2 etasje disponerer resten av plenen.

2.4 Risting av tøy i trappegangene er forbudt. Banking, risting eller lufting av tøy og lignende må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy. Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene. Lufting av oppgang tillates kun gjennom vinduet.

2.5 De som bor i 1.etasje vasker gangen og trappen ned til kjeller. De som bor i 2.etasje vasker loftstrappen og ned til 1.etasje.

2.6 Det må vises hensyn overfor naboene ved mest mulig å unngå støy i leilighetene. Radio, fjernsyn, høytalere må nyttes hensynsfullt og avdempet. Det skal være ro i leilighetene mellom klokken 23.00 og 07.00. Vedlikeholdsarbeider som medfører støy, skal ikke forekomme etter klokken 22.00 og ikke på søn- og helligdager. Naboer skal varsles dersom det skal holdes selskapelighet som vil medføre mer støy enn forutsatt overfor.

2.7 Oppussing og vedlikehold av felles inngang og trappegang. De som bor i 1.etasje bærer kostnadene for oppussing/vedlikehold av gangen og trappen ned til kjeller. De som bor i 2.etasje bærer kostnadene for oppussing/vedlikehold loftstrappen og ned til 1.etasje.

2.8 Keramisk topp/piper.

Alle pipeløp har keramisk innsats. Det er derfor ikke lov til å gjøre noen endringer på dette uten kyndige fagfolk. Alle inngrep i pipeløp, som for eksempel innsetting av nytt rør til ovn eller peis, må gjøres forskriftsmessig

3. Dyrehold.

Dyrehold er tillatt i Borettslaget og det kreves ingen skriftlig godkjenning fra styret for å anskaffe husdyr. Det er allikevel en forutsetning at dyret ikke er til sjenanse for andelseierne eller at dyret opptrer truende ovenfor andelseierne. Generell tillatelse til dyrehold kan trekkes tilbake dersom det fremsettes gjentatte klager over sjenanse fra naboer og styret finner klagen berettiget. Hunder skal holdes i bånd på området og ekskrementer straks fjernes. Politivedtektene for Oslo gjelder også på borettslagets område for så vidt angår dyrehold.

4. Innsetting av varmepumpe

Før innsetting av varmepumpe skal det søkes styret om godkjenning etter egen søknad. Denne fås ved henvendelse til styret.

5. Sjøppel og renhold.

Plasseringen av søppelkasser fastsettes av borettslagets styre. Container for papir og annet papiravfall skal benyttes.

6. Sanitæranlegg.

Alle rom må være såpass oppvarmet – også når du er bortreist – at vannet i ledningen ikke fryser. Skader på fellesrør – og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming og lignende er andelseierne selv ansvarlig for.

7. Dugnad.

Enhver andelseier plikter å bidra til å holde det felles område pent og ryddig. Alle, med unntak av andelseiere som har sykdom eller handikap som ikke er forenlig med deltakelse og andelseiere som i husstanden ikke har beboere under 62 år har plikt til å delta i organiserte dugnader inntil 2 ganger pr. år. Dato for dugnadene fastsettes av styret. Dugnad skal innkalles/varsles med 2 uker.

8. Klager.

Eventuelle klager skal fremsettes skriftlig og leveres et av styrets medlemmer. Klager som ikke er fremsatt skriftlig kan ikke påregne behandling i Styret.

9. Kontakt styret.

Styrets medlemmer kan kontaktes på styrets telefon 92 45 32 94. Telefonen er ikke betjent på dagtid og styrets medlemmer vil heller ikke være fast tilgjengelig på denne telefonen. Ved å legge igjen beskjed eller ved å sende en tekstmelding vil en i styret ta kontakt så snart som mulig. Vi ber om at andre telefonnummer til styret ikke blir benyttet.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Grønvold Hageby Borettslag

Møtedato: 15.05.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Svovelstikka

Til stede: 38 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 41 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Stefan Stensrud.

Møtet ble åpnet av Tormod Rasten.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Stefan Stensrud foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Stefan Stensrud foreslått. Som protokollvitne ble

Andres Gonzalez Roli foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

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

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 125 000,-.

Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Etablering av bom ved innkjørsel til Hagebyen

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksframstilling:

Styret foreslår at det etableres en bom ved innkjørselen til Hagebyen. Bakgrunnen for forslaget er tre-delt.

1. Nytt parkeringsmønster i «indre løp» har ført til at trafikkhastigheten har økt. Dette gjelder spesielt leveringstjenester. En bom ville medføre at biler må stoppe før de kjører inn i hagebyen, dette reduserer faren for trafikkuhell utenfor nummer 15. Videre vil de øke muligheten til å kommunisere lav fart gjennom både telefon og skilting.
2. En bom vil redusere muligheten for tyveri i hagebyen.
3. En bom vil hindre uautorisert kjøring og parkering i hagebyen

Etablering av bom vil ha en kostnadsramme på 150 000 kroner. Mer info om løsning kan ses i *vedlegg til sak 7*, bakerst i innkallingen.

Styrets innstilling:

Styrets anbefaling: Forslag 1.

Forslag til vedtak 1:

Det etableres en bom basert på informasjonen gitt i dette skrevet inklusive vedlegg.

Forslag til vedtak 2:

Det etableres ikke bom ved innkjørselen til hagebyen.

Vedtak: Forslag til vedtak 1 ble vedtatt med overveldende flertall.

8. Midlertidig unntak i valgperioden for ett styremedlem

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksframstilling:

I vedtektene våre står det at styremedlemmer skal velges for 2 år om gangen. På den måten oppnår man at 2/3 styreplasser er på valg hvert år. Dette for å sikre at man både har kontinuitet og nyskapning i styret. Grunnet utflytting av et tidligere styremedlem har denne rulleringen blitt forskjøvet, slik at i år er 4 av 5 faste styreplasser på valg. For å komme tilbake til opprinnelig mønster så ønsker styret at 1 av styremedlemmene i år velges for 1 år og ikke 2 år. Dette er et midlertidig avvik fra vedtektene som krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen godkjenner at et styremedlem blir valgt til 1 år. Dette er et avvike som kun er gjeldene for denne generalforsamlingen.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen godkjenner ikke avvik fra vedtektene.

Vedtak: Forslag til vedtak 1 ble enstemmig vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Astrid Krogtoft foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Henrik Jonassen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Roger Soløy foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Silje Benedicte foreslått.

Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Elisabeth D. Hansen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Roy A. Iversen foreslått.

Vedtak: Valgt

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Eirik Haddeland, Katharina D.

Håkonsen og Marianne Knudsen foreslått

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 18:33. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokoll

Navn: Stefan Stensrud /s/

Protokollvitne

Navn: Andres Gonzalez Roli /s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Astrid Krogtoft	2024-2026
Styremedlem	Henrik Jonassen	2024-2026
Styremedlem	Roger Soløy	2024-2026
Styremedlem	Martin Solvang	2023-2025
Styremedlem	Silje Benedicte	2024-2025
Varamedlem	Elisabeth D. Hansen	2024-2025
Varamedlem	Roy A. Iversen	2024-2025

VEDTEKTER
for
GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG
Org. nr. 952190946

Vedtatt i generalforsamling 10.04.06 med endringer i generalforsamling
03.05.07, 21.05.13 og 6.5.15.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 200,-.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hageparsellen som tilhører den enkelte bolig disponeres av beboerne i gjeldende leilighet alene. Gjennomgang i naboers hager tillates ikke uten at det er gitt tillatelse til dette i hvert enkelt tilfelle. Nedklipping av hekk eller fjerning av andre hageskiller tillates ikke uten tillatelse fra berørte beboere. For hjørneleiligheter hvor to leiligheter deler hageparsell gjelder at leiligheten i 1. etasje disponerer den delen av hagen som går fra husveggen og ut til midt på plenen. Leiligheten i 2. etasje disponerer resten av plenen. For Grønvoll allé 13 gjelder samme prinsipp. Her er midtpartiet av hagen til disposisjon for gjennomgang til de ulike hageparsellene.

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, parabolantenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Uten skriftlig samtykke fra styret har en andelseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign. Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.

Det skal ved endringer av bruksenheten *alltid* sendes byggesøknad til styret med informasjon om hva som skal gjøres, og i de tilfellene det er påkrevet skal det også ligge ved søknadsskjema til plan- og bygningsetaten. Det skal ikke påbegynnes noe arbeid i leiligheten før søknad er godkjent både hos styret og plan – og bygg.

Ved innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner skal det foreligge for styret godkjent plan av kompetente fagfolk. Styret skal godkjenne søknaden. Det må ikke foretas noe uten styrets godkjennelse.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag,

bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(5) Borettslaget står ikke økonomisk ansvarlig ved utnyttelse av lofts- og kjelleretasjene der det har blitt gitt offentligrettslig godkjennelse til boligformål. Alle bygningsmessige tiltak som må foretas for å sette arealene i forskriftsmessig stand (utluftingstiltak, dreneringstiltak, isolering med mer) bekostes av tiltakshaveren.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Styret kan godkjenne søknad om Fasadeendringer i henhold til følgende punkter:

1 Definisjoner

Med fasadeendringer menes endringer av eksisterende dør- og vindusåpninger, endringer av eksisterende sprosser på vindusflater, innsetting av hagedører, innsetting av overlysvinduer, innsetting av kjellervinduer, montasje av markiser, endringer og/eller ombygginger av utvendige trapper og fasadetilsluttende hageskiller, samt endringer av farger på dører, vinduer og murte flater.

2 Prosedyrer for intern godkjenning

Styret kan an vise hvilke tiltak som ikke trenger godkjenning på en generalforsamling. Dersom godkjenning av fasadeendring fra Byantikvar foreligger, kan det være tilstrekkelig at det kun gis informasjon om tiltaket på generalforsamling i etterkant. Det skal imidlertid innhentes tillatelse fra styret før prosjektering igangsettes.

Alle forslag til større fasadeendringer og/eller forslag til nye tiltak skal formelt godkjennes av borettslagets generalforsamling med to tredjedels flertall, jmf. vedtektene § 8-3 (2) 1: *"Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om: 1. ombygging, påbygging eller andre endring av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,"*

3 Krav til søknad om intern godkjenning

Før søknad om godkjenning på fasadeendring kan gis skal tiltakshaver forevise tegninger ihht pkt 5 og godkjenning fra Byantikvar.

4 Krav til prosjektering

Tiltakshaver må selv forestå prosjekteringen av fasadeendringer ved at det innhentes råd fra arkitekt, bygningsingeniør eller tilsvarende fagområder. Innhenting av faglig råd skal dokumenteres ovenfor styret.

5 Krav til tegningsmaterialet

Forslag til fasadeendringer skal vises på en tegning som redegjør for før og ettersituasjon i målestokk 1:100. Endringene skal være målsatt på tegningen. Forslag til tiltak skal identifiseres på et reguleringskart i målestokk 1:500 eller 1:1000. Kartet skal ikke være eldre enn 3 mnd, og kan skaffes fra Plan- og Bygningsetaten.

6 Myndighetskrav

Før arbeid påbegynnes skal det innhentes ramme og igangsettelsestillatelse fra Plan- og Bygningsetaten. Godkjenning fra Byantikvaren skal vedlegges søknaden om ramme og igangsettelsestillatelse.

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5425

Grønvold Hageby Borettslag

Velkommen til årsmøte i Grønvold Hageby Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2024 kl. 18:00, Svovelstikka.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablering av bom ved innkjørsel til Hagebyen
8. Midlertidig unntak i valgperiode for ett styremedlem
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Grønvold Hageby Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud (Obos) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s.5425 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000,-.

Sak 7

Etablering av bom ved innkjørsel til Hagebyen

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det etableres en bom ved innkjørselen til Hagebyen. Bakgrunnen for forslaget er tre-delt.

1. Nytt parkeringsmønster i «indre løp» har ført til at trafikkhastigheten har økt. Dette gjelder spesielt leveringstjenester. En bom ville medføre at biler må stoppe før de kjører inn i hagebyen, dette reduserer faren for trafikkuhell utenfor nummer 15. Videre vil de øke muligheten til å kommunisere lav fart gjennom både telefon og skilting.
2. En bom vil redusere muligheten for tyveri i hagebyen.
3. En bom vil hindre uautorisert kjøring og parkering i hagebyen

Etablering av bom vil ha en kostnadsramme på 150 000 kroner. Mer info om løsning kan ses i *vedlegg til sak 7*, bakerst i innkallingen.

Styrets innstilling

Styrets anbefaling: Forslag 1.

Forslag til vedtak 1

Det etableres en bom basert på informasjonen gitt i dette skrevet inklusive vedlegg.

Forslag til vedtak 2

Det etableres ikke bom ved innkjørselen i hagebyen

Vedlegg

2. Vedlegg til sak 7.pdf

Sak 8

Midlertidig unntak i valgperiode for ett styremedlem

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vedtektene våre står det at styremedlemmer skal velges for 2 år om gangen. På den måten oppnår man at 2/3 styreplasser er på valg hvert år. Dette for å sikre at man både har kontinuitet og nyskapning i styret. Grunnet utflytting av et tidligere styremedlem har denne rulleringen blitt forskjøvet, slik at i år er 4 av 5 faste styreplasser

på valg. For å komme tilbake til opprinnelig mønster så ønsker styret at 1 av styremedlemmene i år velges for 1 år og ikke 2 år. Dette er et midlertidig avvik fra vedtektene som krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen godkjenner at et styremedlem blir valgt til 1 år. Dette er et avvik som kun er gjeldene for denne generalforsamlingen.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen godkjenner ikke avvik fra vedtektene

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt bakerst i innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Astrid Krogtoft

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Henrik Jonassen
- Roger Soløy

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Silje Benedicte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth D. Hansen
- Roy A. Iversen

Valg av 3 valgkomitè Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Eirik Haddeland
- Katharina D. Håkonsen
- Marianne Knudsen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tormod Rasten	Grønvoll Allé 11 D
Nestleder	Mathias Eick	Grønvoll Allé 3 D
Styremedlem	Caroline Andersen Lytskjold	Grønvoll Allé 3 H
Styremedlem	Martin Hogsnes Solvang	Grønvoll Allé 15 E
Styremedlem	Åse Kristine Tveit	Grønvoll Allé 11 C
Varamedlem	Kari Hauge	Grønvoll Allé 5 G
Varamedlem	Henrik Jonassen	Grønvoll Allé 3 B

Valgkomiteen

Katharina Dale Håkonsen	Grønvoll Alle 15 D
Marit Ann Hansen	Grønvoll Allé 3 E
Eirik Haddeland Paulsen	Grønvoll Allé 11 F

Generelle opplysninger om Grønvold Hageby Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Grønvold Hageby Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952190946, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

130 143

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

Grønvold Hageby Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid

Det fremgår av Grønvold Hageby sine vedtekter at styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Styret har i perioden hatt 8 styremøter. Styret har mottatt ca 1000 e-mail. I periodene mellom styremøtene har styret kommunisert ukentlig gjennom telefon, mail og chat-gruppe. Det har vært gjennomført to dugnader. Samarbeidet i styret har vært godt. Varamedlemmene i styret har som utgangspunkt deltatt i styremøtene for å sikre at bredest mulig tilnærming til sakene.

Som de siste årene har styrets arbeid, kunne deles i to hovedområder;

- Saker utenfor hagebyen
- Saker innad i hagebyen

Saker utenfor hagebyen

Vi bor i et område med intens byggeaktivitet, og styret legger mye arbeid i å sikre borettslagets interesser. Styrets holdning er at vi skal gjøre alt vi kan for å hindre at ny bebyggelse sjenerer innbyggerne i Grønvold Hageby. Dette gjelder lysforhold, innsyn/utsyn, støy og fremtidig trafikk rundt hagebyen. Styret jobber ut fra en «parabol grunntanke», det vil si at bebyggelse nær hagebyen skal være så lav som mulig, men at vi kan godta høyere bebyggelse jo lengre bort fra hagebyen man kommer. For å se status på hver enkelt byggesak anbefaler vi «saksinnsyn» på Oslo kommunes nettsider.

Saksnumrene kan ses i presentasjonen fra beboermøte.

De to viktigste prosjektene som styret nå følger opp er Grenseveien 99 + 107 og Grenseveien 73, 91 og 95. Det er opprettet en egen arbeidsgruppe som jobber med oppfølging av ny barneskole, men alle beboere oppfordres også til å følge opp prosessene på privat initiativ.

Saker innad i hagebyen

Oppussing og vedlikehold

Bygningsmassen i hagebyen krever stadig mer vedlikehold. Styret har satt i gang ulike små tiltak (pussing og takteking) for å kunne utsette større vedlikeholdstiltak som vil kreve større investeringer. Etter vinterstormene har det blitt gjennomført reparasjoner av tak.

Styret er fornøyd med at mange beboere ønsker å investere i sine enheter gjennom oppussing og utbedring. Styret har fulgt opp de enkelte sakene med det utgangspunkt at «det skal la seg gjøre», og med en stor grad av tillit til at både borettslagets og myndighetenes krav blir fulgt. Styret ønsker å minne om at Grønvold Hageby står på byantikvarens gule liste. Styret har stillet seg positive til sammenslåing av enheter, da dette øker muligheten for å bo lengre i hagebyen.

Støyskjerm

Tillatelsen til å bygge støyskjerm har utløpt, styret tror imidlertid ikke det er vanskelig å få den fornyet. Styret har søkt kommunen om tilskudd til prosjektet, svar fra kommunen ventes ved årsskiftet.

Garasjer og endret parkeringsmønster

Styret har fulgt opp generalforsamlingens vedtak om riving av garasjer samt endringer av parkeringsmønster for å få bedre fremkommelighet i indre løp. Som følge av bedre fremkommelighet i indre løp har styret jobbet med å se på tiltak for å redusere kjørehastighet til bilene. Dette gjelder spesielt leveringstjenester.

Utbedring kloakkanlegg

Hovedrøret fra Grønvoll allè 1 - Grønvoll allè 7 er utbedret, samt 4 av 12 stikkledninger. De siste 8 stikkledningene var ikke tilgjengelige gjennom opprinnelige stakeluker. Styret håper å få omgjort pålegget om utbedring. Saken ligger nå hos Statsforvalteren for Oslo og Viken. Før denne saken er avgjort vil det være vanskelig for Grønvold Hageby å ta på seg nye større investeringer

Skadedyr

De 5 fellene i kloakken har blitt utløst 355 ganger siste året, og 772 ganger siden vi satte inn fellene. Styret mener at investeringen i skadedyrbekjempelse fortsatt kan forsvares.

v/ styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 380 000,- til normal drift og vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Forsikring

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

Lån

Grønvold Hageby Borettslag har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-19 16:33:24 UTC



Urkedal, Hans Petter

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-19 16:33:24 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 952 190 946, KUNDENR. 5425

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 298 669	2 133 900	1 298 669	1 286 208
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		427 140	-284 220	-1 479 000	317 500
Tillegg for nye langsiktige lån	15	10 145 168	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-10 584 769	-551 011	-502 000	-430 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-12 461	-835 231	-1 981 000	-112 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 286 208	1 298 669	-682 331	1 173 708

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 440 235	1 423 425
Kortsiktig gjeld	-154 027	-124 756
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 286 208	1 298 669

GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 952 190 946, KUNDENR. 5425

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 602 995	3 236 139	3 417 000	3 694 000
Andre inntekter	3	40 000	98 252	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 642 995	3 334 391	3 417 000	3 694 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 626	-17 625	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-9 828	-11 548	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-128 155	-123 210	-125 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-14 731	-78 373	0	0
Drift og vedlikehold	8	-352 304	-1 242 875	-2 380 000	-380 000
Forsikringer		-507 121	-438 445	-460 000	-556 000
Kommunale avgifter	9	-902 571	-722 860	-809 500	-867 000
TV-anlegg/bredbånd		-411 088	-350 037	-350 000	-430 000
Andre driftskostnader	10	-270 794	-229 532	-230 500	-239 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 739 219	-3 339 505	-4 510 000	-2 761 500
DRIFTSRESULTAT		903 776	-5 114	-1 093 000	932 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	69 351	54 301	50 000	0
Finanskostnader	12	-545 987	-333 407	-436 000	-615 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-476 636	-279 105	-386 000	-615 000
ÅRSRESULTAT		427 140	-284 220	-1 479 000	317 500
Overføringer:					
Udekket tap		0	-284 220		
Reduksjon udekket tap		427 140	0		

GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 952 190 946, KUNDENR. 5425
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 750 000	1 750 000
Tomt		50 000	50 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 800 000	1 800 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		173	5 467
Forskuddsbetalte kostnader		111 089	106 020
Driftskonto OBOS-banken		698 933	298 581
Sparekonto OBOS-banken		630 040	1 013 357
SUM OMLØPSMIDLER		1 440 235	1 423 425
SUM EIENDELER		3 240 235	3 223 425
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 67 * 200		13 400	13 400
Udekket tap	14	-7 722 129	-8 149 269
SUM EGENKAPITAL		-7 708 729	-8 135 869
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 108 537	10 548 138
Borettsinnskudd	16	686 400	686 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 794 937	11 234 538
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 904	19 990
Leverandørgjeld		9 539	24 465
Påløpte renter		54 953	39 866
Påløpte avdrag		36 631	40 435
SUM KORTSIKTIG GJELD		154 027	124 756
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 240 235	3 223 425
Pantstillelse	17	11 686 400	18 286 400
Garantiansvar		0	0
Oslo, 13.04.2024			
Styret i Grønvold Hageby Borettslag			
Tormod Rasten /s/		Caroline Andersen Lytskjold /s/	Martin Hogsnes Solvang /s/
Åse Kristine Tveit /s/		Mathias Eick /s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 264 516
Eiendomsskatt	156 840
Parkering	134 232
Garasje	49 804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 605 392

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 397
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 602 995

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innkrevning ifbm. loftsutbygging	40 000
SUM ANDRE INNTEKTER	40 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 626
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-17 626
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 828.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 731
--	--------

Stor Oslo Takst og Bemanning AS	-6 000
---------------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-14 731
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-210 594
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-6 634
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 321
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-111 266
---------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-15 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 490
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-352 304
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-156 901
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-439 622
-----------------------	----------

Feieavgift	-7 140
------------	--------

Renovasjonsavgift	-298 908
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-902 571
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-43 859
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-98 445
Driftsmateriell	-1 520
Vaktmestertjenester	-102 544
Renhold ved firmaer	-5 456
Andre fremmede tjenester	-3 028
Trykksaker	-414
Andre kontorkostnader	-592
Telefon, annet	-799
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-3 527
Velferdskostnader	-8 451
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-270 794

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 184
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 683
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	736
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 748
SUM FINANSINTEKTER	69 351

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-491 034
OBOS-banken	-54 953
SUM FINANSKOSTNADER	-545 987

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1	1 750 000
SUM BYGNINGER	1 750 000

Gnr.130/bnr.143

Eiendommen hadde festekontrakt med Bryn-Halden & Nitteldals Tændstikfabrikk i 50 år fra 1.mai i 1968 til 9 des 2015. Tomten ble kjøpt 9 des 2015.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,19 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2007	-16 822 168	
Nedbetalt tidligere	6 274 030	
Nedbetalt i år	10 548 138	0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-10 145 168	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	36 631	
		-10 108 537
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 108 537

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-686 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-686 400

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	686 400
Pantelån	10 108 537
Påløpte avdrag	36 631
TOTALT	10 831 568

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

Bygninger	1 750 000
Tomt	50 000
TOTALT	1 800 000

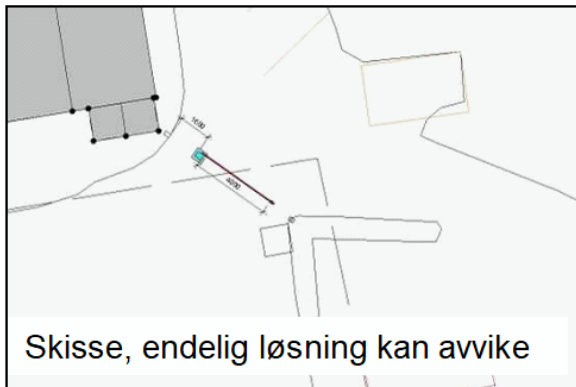
Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80700025. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlegg til sak 7: Tilbud Bom



Bakgrunn:

Endret parkeringsmønster har gitt bedre fremkommelighet i hagebyen gjennom hele året. Baksiden av medaljen er at mange, spesielt leveringstjenester, utnytter dette til å øke hastigheten.

For å bedre sikkerheten for alle beboere i hagebyen foreslås det å sette opp en elektronisk bom med målsetting om;

- Redusere fart inn i hagebyen
- Redusere faren for tyveri.
- Redusere «gratis» parkering

Funksjonalitet

Målet er at bommen i minst mulig grad skal være til bry for beboerne;

- Man kommer inn med sykkel/barnevogn ved siden av
- Bommen har sensor som hindrer noen å få den i hodet.
- Kan åpnes via app/telefon
- Søppelbil og nødetater får egen «nøkkel»

Prosjektet har en estimert kostnadsramme på NOK 150 000

For detaljer om bom kan man lese tilbudet fra leverandør på de neste sidene.

Martin Hogsnes Solvang
Grønvoll allé 15E
0663 Oslo

Hagan, 5. April 2024

PRISTILBUD PÅ GARDA MOTORISERT VEIBOM, BL229 MONTERT PÅ EKSISTERENDE FUNDAMENT.

Din kontaktperson i Garda Sikring:

Espen Hafsengen
Prosjektleder Automasjon, Oslo
Mobil: +47 419 24 426
E-post: espen.hafsengen@Gardasikring.no

Telefon: +47 40 00 21 01
E-post: ostlandet@gardasikring.no

Tilbudets gyldighetsdato: 30. April 2024



- Bygg- og anleggssikring
- Områdesikring
- Objekt- og høysikring
- Skall- og sonesikring
- Spesialprodukter i aluminium
- Veisikring
- Montasje
- Reparasjon

Tenk på miljøet før du printer ut.



Prisforespørsel på Garda motorisert veibom, BL229 montert på eksisterende fundament.

Martin Hogsnes Solvang, takk for henvendelsen. Vedlagt ligger tilbud på vår foreslåtte løsning som avtalt.

Garda Sikring tilbyr komplette løsninger innen alle områder av flyttbar og permanent sikring.

Det er flere fordeler ved å velge Garda Sikring som leverandør, her er noen av dem:

Helhetlig sortiment

Vi tilbyr komplette sikringsløsninger, på siste side finner du en oversikt over våre produktområder. Vi deltar aktivt som støttespiller og rådgiver for å oppnå de beste sikkerhetsløsningene basert på faktisk behov.

Sikker og pålitelig

Garda Sikring følger alltid gjeldene myndighetskrav, både for installasjon, service, og produkter. Vi er ISO sertifisert etter ISO 9001 Kvalitetssystem, ISO 14001 Miljøledelse og ISO 45001 Arbeidsmiljø.

Landsdekkende serviceorganisasjon

Vi tilbyr service- og vedlikeholdstjenester på nye og eksisterende installasjoner for å sikre problemfri drift og at sikkerheten for de som brukere utstyret og tredjepart ivaretas. Vi har en landsdekkende serviceorganisasjon som alltid finnes i nærheten.

Miljøfokus

Vi jobber aktivt med å redusere vår miljøpåvirkning gjennom produkt- og utstyrsvalg.

Jeg håper dette tilbudet vil være interessant for dere, og vi skal gjøre vårt beste for at dere vil bli fornøyde. Hvis noe er uklart eller feil, ta kontakt med meg for avklaring eller mer opplysninger.

Ta gjerne kontakt hvis det skulle være behov for ytterligere sikring utover dette tilbudet, eller service- og vedlikeholdstjenester på nye og eksisterende installasjoner.

Med vennlig hilsen

Garda Sikring AS, avdeling Oslo
Espen Hafsengen

Mobil: + 47 +47 419 24 426

E-post: espen.hafsengen@Gardasikring.no

Prisforespørsel på Garda motorisert veibom, BL229 montert på eksisterende fundament.

Garda motorisert veibom, BL229 montert på eksisterende fundament.

Utvalgte forbehold og betingelser

Tilbudets varighet:	Tilbud er gyldig til 30. April 2024
Kontroll av tilbud:	Kundes ansvar å kontrollere at tilbudte varer/tjenester er i henhold til forespørsel
Leveringsbetingelser:	DAP (Delivery At Place), ønskes frakt med varebil/kranbil må dette spesifiseres
Leveringstid:	Etter nærmere avtale
Betalingsbetingelser:	Faktura per 14 dager netto. Det tas forbehold om vurdering av kredittgrense
Fakturamerking/Deres ref:	Ved bestilling <u>må</u> ønsket fakturamerking og fakturaadresse oppgis
Salgspant:	Garda Sikring har salgspant i de leverte varer inntil hele kjøpesummen er betalt
Andre salgs- og leveringsbetingelser:	Se vedlagte betingelser i dette tilbudet for øvrige betingelser

Alle priser er oppgitt eks. mva.

Tilbudte produkter/tjenester



Motorisert bom Automatic-Systems BL229:

Levering og montering av motorisert bom Automatic-Systems BL229 med inntil 6,0m lengde, side bomarm innfesting (bomarmen kan kappes til kortere lengder og tilpasses på montasjestedet). Bomarm rund $\varnothing=82\text{mm}$ aluminiumsrør farge hvit med rød refleks.

Bommen har åpnetid på 4 sek.

Bommen er spesielt egnet for områder der det er krav til hyppige åpninger, en meget driftssikker bom fra velkjent produsent Automatic-Systems fra Belgia, for bruk under tøffe norske vinter forhold.

Varmeelement i bomhus for sikker vinterdrift og mindre kondens, for lengre levetid og bedre driftssikkerhet!

Mulighet for manuell åpning fra inne i bomhuset ved for eksempel strømbrydd/driftsstans, eller ved opsjon også automatisk åpning ved strømbrydd. Bomhus og anslagsstolpe i standard farge RAL 2000 orange, andre farger mot tillegg. Bommen leveres med integrert styring, forberedt for tilkobling av det aller meste av ekstra utstyr. (Se tilleggs Opsjoner nede i tilbud)

Sikkerhetssløyfe kan legges i bakken som sikkerhet ved automatisk lukking, eller fotocelle på bomkasse og anslagsstolpe.

Dere ordner med ferdig fremlagt driftsspenning 230 V 1-fas 10A.

Vi monterer bom på ferdig støpt fundament(er) som dere ordner med stedlig gravefirma/entreprenør, vi kobler internt i bom og i gang kjører den før overlevering. Om dette ønskes av oss, må vi utføre en egen befaring for prising av dette.

Forutsetninger

Vi monterer bom på ferdig støpt fundament(er) med fremlagt driftsspenning som dere ordner med stedlig gravefirma/entreprenør. Vi kobler internt i bom og igangkjører den før overlevering.

Se ellers vedlagte datablad for informasjon.

Produkt nr	Produkt	Enhet	Antall	Enhetspris	Rabatt%	Sum
L-16-2216	Garda Veibom BL229	Stk	1,00	45 600,00		45 600
L-16-2193	GardaLED lys til bomrør	Stk	2,00	850,00		1 700
L-16-2101	Garda Bom 2-kanals Sløfyedetektor	Stk	1,00	4 192,00		4 192
	Åpnesløyfe i bakken i forkant av bomrør, i asfalt, pris pr stk		1,00	5 750,00		5 750
	Sikkerhetssløyfe i bakken under bomrør, i asfalt, pris pr stk		1,00	5 750,00		5 750
S-01-1007	T - Service - Utlevering / Montering - Nye produkter - timer	Stk	8,00	1 490,00		11 920
	Rigg og drift - prosjektleidelse, igangkjøring og overlevering av FDV		1,00	4 500,00		4 500
Total eks. MVA						79 412



Garda SmartService, GSM/Overvåkningsmodul

GSS gir alt-i-ett fra en og samme leverandør. Enheten sørger for sikkerhet og full kontroll over dine elektriske installasjoner.

GSS vil være et svært nyttig verktøy for alle som er involvert i drift og innkjøp av f.eks. kjøreporter, bomber og pullerter. En skybasert løsning gir full kontroll uansett hvor man befinner seg, og servicekostnader/nedetid vil kunne reduseres betraktelig gjennom mulighet for fjerndiagnostikk. En god service- og brukskontroll gir en jevn og sikker drift for din installasjon. Garda Sikring står for alt fra installasjon, SIM-kort og skyløsning, slik at du slipper å måtte forholde deg til flere ulike leverandører.

Alt i en og samme enhet

GSM KEY med bruker-aksesskontroll og logg

ÅRSUR med unike brukerstyringer og norsk helligdagskalender – klar til bruk

LIVE FEED av portens posisjon og sikkerhetssensorenes tilstand

SERVICE – Summeringsteller og automatisk varsel ved feil og vedlikeholdsbehov

SIM-Kort og Serviceavtale administrert av Garda Sikring – klar til bruk.

SMS-VARSEL som gir muligheter for unikt oppsett per installasjon

NETTBASERT SKYLØSNING som gir kontroll på alle dine installasjoner uansett lokasjon

Anvendelse

GSS gir deg "live log" og sanntidsvisning av portens status; åpen/lukket, og feilmelding på fotocelle, klemlist etc. Det er også mulig å åpne og lukke eksternt via programmet. Innebygd årsur brukes til å holde porten åpen om dagen om ønskelig. Nasjonale høytider og hellig-dager er ferdig programmert inn ved å velge hvilket land enheten er montert i. Garda SmartService har i tillegg en standard GSM-enhet som tillater valgte

telefonnumre å åpne/stenge en elektrisk port, bom, pullert eller f.eks dør med elektrisk sluttstykke. Med GSS kan du også begrense tilgangen med definerte åpningstider pr enkeltbruker.

Alarm og overvåkning

Du kan velge å motta alarmer via SMS. Det kan f.eks. være en foldeport inn til en byggeplass som ikke stenger når den skal, og det vil da bli sendt melding fra enheten.

Opsjoner:

Produktnr	Produkt	Enhet	Antall	Enhetspris	Rabatt%	Sum
GA-1548	Garda SmartService, GSM/Overvåkningsmodul. (Behøves for å kobles til AMK)	Stk	1,00	7 790,00		7 790
S-05-1001	Garda SmartService (GSS) ett års abonnement inkl. support avt. – pris pr.mnd	Stk	12,00	375,00		4 500
	Kodepanel med værdeksel. For Hjemleveranser etc.	Stk	1,00	6 380,00		6 380
	Mottaker med antenne for Politi og mulig andre kommunale instanser montert på mast.	Stk	1,00	10 140,00		10 140
Total eks. MVA						28 810

Opsjon: Serviceavtale - Årlig intervallservice

Produktnr	Produkt	Enhet	Antall	Enhetspris	Rabatt%	Sum
S-02-1043	NÆR - Bom årlig Funksjon & intervallservice - inkl. Tilstandsrapport	Stk	1,00	2 990,00		2 990
Total eks. MVA						2 990

Garda Sikring – vi sikrer samfunn og verdier

Vi er Garda Sikring, Nordens ledende totalleverandør av fysisk sikring. Garda Sikring leverer innenfor et vidt spekter av markeder, med store og små prosjekter til kunder lokalisert over hele Norge. Prosjekttypen varierer fra sikring av industrianlegg, bygg og anlegg, vann og avløp, forsvarsanlegg, flyplasser, havneanlegg, vei og jernbane, lager og logistikk, idrettsanlegg, barnehager til private eiendommer. Vårt brede produktsortiment sikrer at du får tilgang til den beste løsningen, skreddersydd for deg. Gjennom service- og beredskapsavtaler gir vi deg en trygg og forutsigbar drift.

Områdesikring				Høysikring – IWA 14/PAS68			
							
<i>Flettverk og panelgjerd</i>	<i>Kjøreporter</i>	<i>Bomløsninger</i>	<i>Trafikkregulerende pullter</i>	<i>Kjøretøysperrer</i>	<i>Kjøresterkeporter</i>	<i>Gatemøbler</i>	<i>Sensorløsninger</i>
				Skall- og sonesikring			
<i>Trapper og rister</i>	<i>Rekkverk</i>	<i>Adgangskontroll</i>	<i>Utemiljø og Sport</i>				
<i>Støyskjerming</i>	<i>Påkjøringsvern</i>	<i>Boder og lagringsløsninger</i>	<i>Lager- og maskinsikring</i>	<i>Adgangskontroll</i>	<i>Speedgates</i>	<i>Personsluser</i>	<i>Høysikkerhetsgitter</i>
Tjenester				Vei-, anleggs- og byggeplasssikring			
							
<i>Rådgivning</i>	<i>Installasjon og grunnarbeid</i>	<i>Reparasjon og rehabilitering</i>	<i>Innmåling</i>	<i>Veltekkverk</i>	<i>Byggegjerd og tilbehør</i>	<i>Publikumsgjerde m/tilbehør</i>	<i>Varsling og sikringsutstyr</i>
							
<i>Service og vedlikehold</i>	<i>Beredskap</i>	<i>Aksess, overvåking og diagnose</i>	<i>Forsikrings-skader</i>	<i>Grinder og porter</i>	<i>Elementgjerd</i>	<i>Adgangskontroll byggeplass</i>	<i>Banner og dekkduk</i>

Ved behov for andre typer sikringsløsninger enn hva som er gitt i dette tilbudet, ta gjerne kontakt direkte med en av våre kollegaer i Garda Sikring, eller vi kan videresende din forespørsel til rett person.

Perimetersikring – gjerder, porter, bommer og kjøretøysperrer

Oslo, Viken og Innlandet	Marius B. Brenders	Tlf. 975 88 406	ostlandet@gardasikring.no
Vestfold og Telemark	Tor Gisle Eliassen	Tlf. 984 21 546	vestfoldtelemark@gardasikring.no
Agder	Kai Reidar Imenes	Tlf. 416 80 128	agder@gardasikring.no
Rogaland	Kjetil Andersen	Tlf. 474 13 774	rogaland@gardasikring.no
Haugaland	Hanne Håland	Tlf. 932 37 403	haugaland@gardasikring.no
Vestlandet	Kai Øvregard	Tlf. 934 00 171	vestlandet@gardasikring.no
Møre	Arvid Alvestad	Tlf. 932 37 402	more@gardasikring.no
Trøndelag	Håvard Rognes	Tlf. 416 44 730	trondelag@gardasikring.no
Nord-Norge	Arvid Alvestad	Tlf. 932 37 402	nordnorge@gardasikring.no

Spesialområder

Flyttbar sikring	Willy Sabel	Tlf. 416 76 272	anleggsikring.salg@gardasikring.no
Høysikkerhet (IWA14/PAS68)	Petter Farstadvoll	Tlf. 905 85 557	petter@gardasikring.no
Personsperrer	Lars Jacobsen	Tlf. 402 18 809	lars.jacobsen@gardasikring.no
Bod og påkjøringsvern	Sebastian Vega	Tlf. 458 36 140	sebastian.vega@gardasikring.no
Spesialflettverk	Brian Christensen	Tlf. 488 90 331	brian.christensen@gardasikring.no
Spesialtilpassede alu. prod.	Connie Jordbrekk	Tlf. 476 04 079	connie.jordbrekk@gardasikring.no
Veisikring	Brede Borgersen	Tlf. 905 23 502	brede@tryggvei.no
Midlertidig veisikring	Trond Nordmann	Tlf. 918 28 779	anleggsikring.salg@gardasikring.no

Service og vedlikehold

Vi tilbyr serviceavtaler og vedlikehold av eksisterende anlegg. I tillegg får du en økt servicefunksjon ved å benytte vår Garda SmartService (GSS) i dine elektriske installasjoner. Her har du full kontroll på dine porter, bommer etc. med bl.a. livefeed på status via skyløsning. Dette kan spare deg for serviceutrykninger, og installasjonen er raskt opp og gå igjen med minimal nedetid.



GSS – alt-i-ett styringsenhet

SALGS- OG LEVERINGSBETINGELSER

Disse betingelser gjelder for alle selskaper i Garda Sikring AS og er gjeldende dersom ikke annet er skriftlig avtalt.

1. Tilbud

Om ikke annet er angitt i tilbudet er dette gyldig i 10 dager fra tilbudsdato, med mindre det er skriftlig tilbakekalt.

2. Tilbudsbilag

Tegninger, beskrivelser, beregninger og andre bilag til tilbud er Garda Sikring AS sin eiendom og må ikke gjøres tilgjengelig for uvedkommende. Tilbudsbilag er til orientering og ikke bindende i enhver detalj. Det tas forbehold om endringer i mål og spesifikasjoner.

3. Bestilling

Bestilling skal skje skriftlig. Garda Sikring AS kan ikke belastes for kostnader ved eventuell levering av feil varer dersom skriftlig bestilling ikke er mottatt.

4. Levering

Levering skjer i henhold til tilbud, bestilling, ordrebekreftelse og disse vilkår. Leveringstiden gjelder fra den dag selger har mottatt bestillingen. Leveringstiden skal anses forlenget med en tid tilsvarende forsinkelsen dersom:

- kjøper har unnlatt å stille den forlangte sikkerhet.
- kjøper ikke i rett tid har gitt selger de tekniske opplysninger som er nødvendig for leveransen.
- kjøper eller hans kunde forlanger forandring i leveransen som kan forårsake forsinkelser.
- oppstand, beslagleggelse, valutarestriksjoner, opprør, mangel på transportmidler, alminnelig varemangel, kassering av arbeidsstykker, mangel på arbeidskraft, innskrenkninger som gjelder krafttilførsel eller forsinkelse av leveranse fra underleverandør som følge av omstendigheter omtalt i dette punkt eller andre Force Majeure hendelser. Garda Sikring AS skal varsle kjøper om forsinkelser og dens varighet i så god tid som mulig. Garda Sikring AS er ikke ansvarlig for økonomisk tap eller følgeskader forårsaket av forsinket levering.

5. Overtakelse

Ved vareleveranser regnes alle varer i h. t. følgeseddel som mottatt når kunden har kvittert for leveransen. Eventuelle mangler må påføres fraktbrevet ved mottak / kvittering hvis disse skal kunne gjøres gjeldende. Ved prosjektleveranser anses prosjektet som ferdigstilt fra Garda Sikring AS sin side ved utsendelse av sluttfaktura. Hvis det kan påvises omfattende feil eller mangler kan kunden nekte overtakelse inntil disse er utbedret av Garda Sikring AS. Er eventuelle feil eller mangler av mindre vesentlig grad har kunden ikke rett til å nekte overtakelse, men har anledning til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen inntil Garda Sikring AS har foretatt utbedring. Hvis kunden ikke skriftlig har meldt fra til Garda Sikring AS om eventuelle feil eller mangler ved leveransen innen 10 virkedager etter utstedelse av sluttfaktura regnes leveransen som overtatt og godkjent.

6. Priser

Oppgitte priser er alltid eksklusiv merverdiavgift, emballasje og forsikringer, og gjelder fritt opplastet Garda Sikring AS sitt lager. Er ikke annet avtalt gjelder bestillingsdagens priser dersom leveransen skal skje omgående (dvs. så raskt som det normalt er mulig å levere). Garda Sikring AS har rett til å regulere prisene dersom det skjer endringer i valutakurser eller gjeldende satser for transport, toll og avgifter mellom bestillingstidspunkt og leveringstidspunkt.

7. Garda Smart Service – GSS

GSS styringsenhet leveres sammen med våre motoriserte produkter. GSS har et årlig abonnement, og oppsigelse må skje skriftlig og har tre måneders oppsigelsestid. Ved reaktivering av oppsagt enhet påløper det et oppstarts gebyr etter gjeldende satser. Ilagt i abonnementet ligger alle kostnader for SIM-Kort og administrasjonsgebyr. Automatisk SMS utsendelse ved innleggelse av nye brukere tilkommer med eget gebyr. Service – og supportavtale med

telefontid i vanlig arbeidstid kl. 8-16. Administrativ skytjeneste for opptil ni administratorkontoer pr. objekt

8. Prisgrunnlaget

Oppgitte priser inkluderer ikke:

- Økte kostnader som følge av kundens ønske om tillegg eller endringer etter avtalens inngåelse.
- Omkostninger og merarbeid som påløper hvis det, etter at avtalen er inngått, viser seg at grunnlagsmaterialet er mangelfullt eller ufullstendig.
- Omkostninger som følge av forsinkelser eller andre forhold som skyldes kjøper, eller hans kunde / leverandør.
- Overtidsarbeid eller andre tiltak som ønskes av kunden for å oppnå en raskere levering enn det avtalen sier.

9. Fakturering

Fakturering skjer i utgangspunktet ved levering, men vi forbeholder oss retten til å for- fakturere opptil 30% av kontraktsum ved aksept på tilbudet med mindre annet er avtalt skriftlig. Dette gjelder tilbud på over kr 300.000,- Ønsker kjøper å utsette leveransen kan Garda Sikring AS fakturere leveransen iht. opprinnelig leveringsavtale. Ved del-leveringer faktureres hver del- levering for seg.

10. Betalingsbetingelser

All kreditt skal være godkjent og avtalt på forhånd. Ved kredittsalg er betalingstiden netto pr. 15 dager hvis ikke annet er avtalt. Garda Sikring AS har salgspant i de leverte varer inntil hele kjøpesummen, inklusive renter og omkostninger er fullt betalt. Kunden plikter å oppgi dette til sin sluttkunde hvis ikke varer skal anvendes til eget bruk. Det er ikke lov å videreselge varer før faktura er fullt oppgjort.

11. Reklamasjon

Kunden plikter snarest å undersøke leverte varer. Dersom feil eller mangler foreligger, plikter kunden omgående å underrette Garda Sikring AS

12. Feil ved varen

Anmerkninger om feil ved varen må fremsettes innen 10 dager etter mottak. Garda Sikring AS forbeholder seg rett til å reparere varen eller erstatte den med ny.

13. Retur

Retur av varer kan kun foretas etter avtale med Garda Sikring AS. Godkjent retur krediteres med 80 % av debitert beløp. Returfrakt dekkes av kunden.

14. Produktansvar

Garda Sikring AS kan bare gjøres ansvarlig for personskade hvis det kan dokumenteres at skaden skyldes feil eller forsømmelse begått av Garda Sikring AS eller noen de har ansvar for. Garda Sikring AS har ikke ansvar for skade på fast eiendom, løsøre eller noen form for indirekte tap (driftstap, tapt fortjeneste etc.) som følge av feil eller mangler på levert utstyr.

15. Garanti

Produkter levert av Garda Sikring AS har en garanti på 12 måneder som gjelder material og produksjonsfeil. Garantien dekker reparasjon og utskifting av deler i ordinær arbeidstid.

Garantiansvar bortfaller hvis det er gjort endringer eller inngrep på produktet, eller skade er oppstått som følge av uriktig eller ukundig bruk. Ved feil eller skader som skyldes uriktig montasje / installasjon bortfaller også garantien dersom montasjen / installasjonen er utført av andre enn Garda Sikring AS.

16. Force Majeure

Dersom levering hindres av arbeidskonflikt, krig, brann, ulovlige aksjoner, stopp i råvaretilgang, tiltak fra Statens side eller andre omstendigheter som Garda Sikring AS ikke har herre-dømme over, er Garda Sikring AS ikke forpliktet til å opprettholde avtalt leveringstid eller til å betale erstatning for forsinket eller uteblitt levering.

Valgkomiteens innstilling

- A. Valg av styreleder
Valgkomiteens innstilling:
Astrid Krogtoft. Velges for perioden: 2024-2026
- B. Valg av styremedlem
Valgkomiteens innstilling:
Roger Soløy. Velges for perioden: 2024-2026
- C. Valg av styremedlem
Valgkomiteens innstilling:
Henrik Jonassen Velges for perioden: 2024-2026
- D. Valg av styremedlem
Valgkomiteens innstilling:
Silje Benedicte Velges for perioden: 2024-2025
- E. Valg av varamedlem
Valgkomiteens innstilling
Elisabeth D. Hansen Velges for perioden: 2024-2025
- F. Valg av varamedlem
Valgkomiteens innstilling
Roy A. Iversen Velges for perioden: 2024-2025
- G. Valg av valgkomite
Valgkomiteens innstilling
Eirik Haddeland Velges for perioden: 2024-2025
- H. Valg av valgkomite
Valgkomiteens innstilling
Katharina D. Håkonsen Velges for perioden: 2024-2025
- I. Valg av valgkomite
Valgkomiteens innstilling
Marianne Knudsen Velges for perioden: 2024-2025

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 5425 Selskapsnavn: Grønvold Hageby Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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